

# **REGULAMENT**

afereat

**PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

**al mun.Tg. Mureş**

# REGULAMENT

afereant

## PLANULUI URBANISTIC GENERAL

### **Capitolul I.DISPOZIȚII GENERALE**

ART.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism

ART.2.Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

ART.3.Domeniul de aplicare

### **Capitolul II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

ART.4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

A.Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

B.Terenuri agricole din extravilan

C.Terenuri agricole din intravilan

D.Suprafețe împădurite

E.Resurse de apă și platforme meteorologice

F.Resursele subsolului

G.Zone construite protejate

H.Zone de interes arheologic

ART.5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și protejarea interesului public

A.Zone cu potențial de riscuri naturale

B.Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim tehnic special

B1.Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

B2.Amplasarea construcțiilor față de cai ferate

B3. Amplasarea construcțiilor față de circulația aeriană

B4. Amplasarea construcțiilor față de linii electrice

B5 Amplasarea construcțiilor față de conducte de gaze naturale

B6.Zone de protecție sanitară între diferitele zone funcționale și funcțiuni ce pot produce disconfort și riscuri asupra sănătății populației

B7. Amplasarea construcțiilor față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

C.Amplasarea construcțiilor față de zone cu destinație specială

C.1. Zone cu terenuri cu destinație specială

### **Capitolul III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (CONDIȚII GENERALE PRIVIND TERENUL ȘI CONSTRUCȚIILE)**

ART.6.Utilizarea funcțională și asigurarea compatibilității funcțiilor

ART.7.Condiții privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții-parcelarea, reparcelarea

ART.8.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

A.Orientarea față de punctele cardinale

B.Amplasarea față de aliniament

C.Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

D.Înălțimea clădirilor

ART.9.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor

A.Accese carosabile

B.Accese pietonale și piste pentru bicicliști

C.Staționarea autovehiculelor

- ART.10. Reguli cu privire la echiparea tehnică – edilitara și evacuarea deșeurilor  
A.Echiparea tehnica-edilitara a construcțiilor  
B.Realizarea de rețele edilitare  
C.Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- ART.11.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmui  
A.Spații verzi si plantate  
B.Imprejmui
- ART.12.Reguli privind aspectul exterior al constructiilor
- ART.13.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
- ART.14.Lucrari de utilitate publică
- ART.15.Aplicarea Regulamentului si reglementarea situatiilor tranzitorii  
A.Intrarea în vigoare  
B.Reglementarea situațiilor tranzitorii

#### **Capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN C-ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE**

##### **CP - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate:**

**CP 1-** Zona centrală suprapusă nucleului istoric în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

**CP 1a** - subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri sau ansambluri de clădiri independente – de interes public;

**CP 1b** - subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă;

**CP 1c** - subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la strada având drept caracteristica parcele foarte lungi (tip sfoară);

**CP 1d** - subzona din interiorul rezervației de arhitectură delimitată de conturul incintei fortificate (Cetatea);

**CP 2-** Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii;

**CP 3** - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric;

**CP 4** - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, ocupată de clădiri industriale, de mica producție, manufacturi sau servicii pentru industrie;

##### **CA - Zona centrală situată în afara Zonei Construite Protejate:**

**CA** - Zona centrală situată în afara Zonei Construite Protejate;

##### **CB - Zone dispersate situate în afara zonei centrale care grupează funcțiuni complexe de importanța municipală și supramunicipală:**

**CB 1-** subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate;

**CB 1P** - subzone dispersate existente, situate în interiorul Zonei Construite Protejate;

**CB 2-** subzona de învățământ universitar și pol de cercetare IT;

**CB 3-** subzona centru de conferințe și expoziții internaționale;

##### **CM - Zona mixtă situată în exteriorul sau în interiorul Zonei Construite Protejate:**

**CM 1-** subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

**CM 1P** - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 situată în Zona Construită Protejată ;

**CM 2-** subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

**CM 3-** subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;

**CM 3P** - subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor, situate preponderent la parter, în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective situate în Zona Construită Protejată ;

**CC - Zona centrelor de cartier:**

**CC** – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi

**CCP** - subzona centrelor de cartier, situate în interiorul Zonei Construite Protejate;

**CE - Zona echipamentelor publice:**

**CE** - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial;

**CEP**- Subzona echipamentelor publice situate în interiorul Zonei Construite Protejate;

**CF** - Zona activităților legate de culte;

## **L-ZONA DE LOCUIT**

**L1 – Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5-P+8,10):**

**L1** - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5-P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

**L 1P** - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5-P+8,10), situate în Zona Construită Protejată ;

**L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri:**

**L 2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu;

**L 2b** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu;

**L 2c** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

**L 2P** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în Zona Construită Protejată ;

**LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite:**

**LL** - zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite;

**LL P** - Subzona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în Zona Construită Protejată ;

**LL V** - Subzona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate;

**LV - Zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți:**

**LV 1-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

**LV 1P-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, aflate în Zona Construită Protejată ;

**LV 2-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;

**LV 2P-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, aflate în Zona Construită Protejată ;

**LV 3-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană;

**LM - Zona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea:**

**LM** - Zona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea;

## **A-ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE**

**AA-Zona de activități agro-industriale:**

**AA1**— subzona unităților agroindustriale;

**AA2**— subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânațe, pepiniere situate în intravilan;

**AI1- Zona unităților industriale mari situate în platforme monoprolate;**

**AI2- Zona activităților productive și de servicii:**

**AI2a** - zona unităților predominant industriale;

**AI2b** - subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial;

**AI2c** - subzona parcului de activități;

**AI2d** - subzona activităților terțiare pentru zona industrială;

**AI 3- Zona activităților productive dispersate:**

**AI3a** - subzona unităților ce se mențin;

**AI3aP** - subzona unităților ce se mențin situate în Zona Construită Protejată;

**AI3b** - subzona unităților productive dispersate ce necesită reconversie/relocare;

**AI 4- Zone ce necesită gestionarea care permite refacerea peisajului degradat;**

**AI4a** – Zona aferentă fostei cariere de argilă a fabricii de cărămizi;

**AI4b-** Zone plantate pentru reconstrucție ecologică și compensarea terenurilor scoase din circuitul agricol;

**EC** - Subzona activităților economice de tip comercial-desfasurate în macrounități (parc de retail);

## **V-ZONA SPATIILOR VERZI**

**V1 – Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat:**

**V1a** - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

**V1aP-** Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată ;

**V1b** - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești;

**V1bP** - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești situate în Zona Construită Protejată ;

**V2 - Spații verzi publice ,cu acces limitat, de folosință specializată:**

**V2a** -Parc dendrologic/grădina cu plante;

**V2aP** -Parc dendrologic/grădina cu plante, situate in Zona Construită Protejată ;

**V2b** - Grădina zoologică;

**V3 - Spații verzi pentru agrement:**

**V3a** - Baze de agrement, parcuri de distracții;

**V3b** - Complexe și baze sportive;

**V3bP** - Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată ;

**V 4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;**

**V 5 - Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;**

**V 6 –Parc de agrement și zone de protecție ale fondului forestier;**

**V6a**-categoria „parcuri cu rol de agrement” - terenuri naturale plantate cu arbori – din intravilan/ terenuri plantate cu arbori – din intravilan, incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – zone de agrement cu funcțiuni complexe;

**V6b**-categoria „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor plantate cu arbori – și alte zone de protecție a fondului forestier;

**V 7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică;**

**V 8- Fâșii plantate de protecție sanitară;**

### **T-ZONA TRANSPORTURILOR**

**TR-Zona transporturilor rutiere;**

**TR1-** subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente;

**TR2** -incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier ;

**TF - Zona transporturilor pe cale ferată. și amenajări aferente;**

**TA - Zona de circulație aeriană și amenajări aferente;**

### **G-ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

**G1-Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală;**

**G1P-Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală situate în Zona Construită Protejată ;**

**G2-Zona cimitirelor și funcțiuni conexe;**

**G2P-Zona cimitirelor și funcțiunilor conexe situate în Zona Construită Protejată ;**

### **DS-ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**DSP-Zona cu destinație specială situată în Zona Construită Protejată .**

## **Capitolul V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN(TX)**

A.Zona cu terenuri agricole

B.Zona cu terenuri cu pășuni și fânețe

C.Zona cu terenuri împădurite

D.Zone naturale protejate

E.Zona cursurilor de apă/oglinzilor de apă

## **Capitolul VI. ALTE PREVEDERI**

## **Capitolul I**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări ,la nivelul Unității Teritoriale Administrative,având menirea de a realize aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, de a conduce la dezvoltarea complexă ,strategică a localității,în acord cu potențialul localității și în interesul general,urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional,echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice

#### **Art.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

(1)Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în vigoare care stă la baza proiectării și realizării tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilan sau extravilan.

(2.1)Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga Unitate Administrativ Teritorială.

(2.2) Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de Lege.

(3)Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor obligatorii stabilite de prezentul Regulament, întărite prin avizul Consiliului Local.

(4)Regulamentul Local de Urbanism, pentru întreaga Unitate Administrativ-Teritorială, aferent Planului Urbanistic General, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

(5)Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materie de urbanism , de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(6)Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de Lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

(7)Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat , pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

(8)Prin aplicarea Regulamentului Local de Urbanism se va asigura concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale comunității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(9)Prevederile prezentului Regulament sunt valabile pentru perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General .

(10) Prin prezentul Regulament se stabilesc zonele din Unitatea Administrativ Teritorială care pot fi construite pe baza unor documentații de urbanism elaborate ulterior aprobării PUG, în condițiile stabilite de Lege

(11) Este obligatorie realizarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru zonele de extindere a funcțiunilor existente sau propuse care nu se încadrează în prevederile prezentului Plan Urbanistic General și ale Regulamentului aferent sau în prevederile legislației în vigoare.

(12)Pentru zonele unde solicitările de construire se încadrează în prevederile Regulamentului autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism.

(13)Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus acele zone unde administrația publică locală solicită, pentru protejarea interesului public, în baza strategiei de dezvoltare sau a unei HCL,prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(14) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, în perioada elaborării, avizării și aprobării acestora.

(15)Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

## **Art. 2.Bază legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului(conform ANEXA privind Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism).

## **Art.3.Domeniul de aplicare**

(16)Regulamentul Local de Urbanism din prezența lucrare se aplică pe teritoriul intravilan și extravilan al Unității Administrativ –Teritoriale în sensul definirii ei prin Legea 162/2011.

(17) Intravilanul aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local conform legii și figurat în planșele de Reglementări Urbanistice ale Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne,potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Ordinului nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

(18)Zonificarea funcțională a municipiului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, ținând cont de asigurarea compatibilităților funcțiunilor și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință.

Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

(19)Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

(20)Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(21)Pentru arealele în care reglementarea are un caracter director ,intervensiunile se vor realiza prin documentații de urbanism de rang inferior Planului Urbanistic General conform legislației în vigoare.Acestea vor ține seama de prevederile prezentului Regulament prin care se



asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu a municipiului Tg.Mureș în conformitate cu Planul Urbanistic General.

(22) Pentru arealele reglementate ,în care nu există restricții, până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare PUG ,pentru detalieri ,investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementărilor prescise de prezentul PUG.

(23) Fac excepție ,de la prevederile de la punctul anterior ,acele zone unde administratia publică locală solicită ,în mod justificat,prin certificatul de urbanism realizarea de documentații de urbanism pentru amplasamente și funcțiuni aflate în situații atipice.

(24) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(25) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentației de urbanism și a Regulamentului local , a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

(26) La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori a peisajului protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(27) Autorizarea executării construcțiilor se va face de către autoritățile administrative publice locale, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea tuturor prevederilor actelor normative în vigoare la data emiterii acestora.

(28) Planul urbanistic general și prezentul Regulament local evidențiază zonele naturale protejate precum și zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele cu potențial de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire ,zonele afectate de utilități publice și zone în care se preconizează operațiuni de urbanizare fiind propuse pentru introducerea în perimetrul intravilan al localității.

(29) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

## **Capitolul II**

# **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **Art.4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **A. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(1) Zonele cu valoare peisagistică se stabilesc prin studii de specialitate și vor fi protejate potrivit Convenției Europene a Peisajului adoptată la Florența la 20.10.2000 și ratificată prin Legea 451/2002.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural: conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă;

(3) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate de interes național, delimitate cf. Legii, se face cu avizul conform al organismelor interesate în condițiile stabilite de Lege;

(4) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ, la data aprobării prezentului Regulament sunt prezentate în Memoriul General aferent PUG și delimitate pe planșa de Încadrare în Teritoriu aferentă PUG.

(5) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor aceluși plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.

(6) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.

(7) Conform Legii apelor 107/1996 și a Ordonanței 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zone V4 prin prezentul PUG.

(8) se vor identifica și vor delimita prin documentațiile de urbanism, după caz, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor având în vedere păstrarea calității mediului natural și echilibrului ecologic;

(9) se propune prin planul urbanistic general păstrarea necanalizată a a albiilor cursurilor de apă, se interzice acoperirea cursului de apă pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele.

#### **B. Terenuri agricole din extravilan**

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii livezi, pășuni și fânețe.

(1) În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

(2) Extravilanul este ocupat în principal cu păduri, pășuni, fânețe. Folosințele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa de Încadrare în Teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.

(3) Autorizarea executărilor construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.50/1991 republicată (cu modificările și completările ulterioare) și Legea nr.18/1991 și anume: construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole) - fără a primi delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

### **(3.1) Utilizări permise**

(3.1.1.) Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr.18/1991 art. 71 alineatul 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform Legii.

(3.1.2.) Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare).

### **(3.2) Utilizări permise cu condiții**

(3.2.1) Rețelele tehnico edilitare se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea 18/1991 art. 81).

(3.2.2) Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de Agenția pentru Mediu. Ordonanța L.137/1995 (art. 8 și Anexă II).

(3.2.3) Distanța față de obiectivelor speciale aparținând Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații a construcțiilor civile va respecta limitele impuse prin avizele emise de aceste entități.

### **(3.3) Utilizări interzise**

(3.3.1) Nu se vor admite construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii, livezi (Legea 18/1991, art.71).

(4) Unele construcții care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, evaluări de mediu etc., avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan.

(5) Amplasarea construcțiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă; în zona de protecție a siturilor arheologice, intervențiile în sol, cu excepția lucrărilor agricole se realizează cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică.

(6) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

## **C. Terenuri agricole din intravilan**

(1) Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

(2) Limita intravilanului este stabilită pe baza Planului Urbanistic General aprobat și cuprinde alături de teritoriul cuprins în intravilan (cel evidențiat în Cadastrul Funciar la data de 1 ianuarie 1990), suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale temeinic fundamentate și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea

dezvoltării infrastructurii și echipării tehnico-edilitare și atunci când este cazul asigurării obiectivelor de utilitate publică.

(3) Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop, atât pentru vetrele localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcții care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal, dar cu incinte delimitate topografic.

(4) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice și se supun autorizării cu respectarea condițiilor impuse de Lege și de prezentul Regulament.

(5) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților în condițiile impuse de legislație și cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, autorizația fiind emisă pe baza acestuia.

(6) Autorizarea prevăzută de aliniamentul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor categorii de obiective:

(6.1) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și instituțiile de interes general;

(6.2) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

(6.3) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(7) Terenurile cuprinse în intravilan cu destinația teren agricol nu vor fi modificate ca utilizare decât în cazuri temeinic fundamentate pe baza unor documentații de urbanism inițiate în condițiile legii, condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii de acces și echipare cu utilități.

(8) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform Legii.

(9) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul nou al localității; introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității după intrarea în vigoare a prezentului PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

## **D. Suprafețe împădurite**

(1) Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate, în conformitate cu Codul Silvic.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare diminuării /eliminării riscurilor naturale, întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere; la amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

### **(2.1) Utilizări permise**

(2.1.1) Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr.26/1996 - Codul Silvic.

### **(2.2) Utilizări permise cu condiții**

(2.2.1) Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării, etc.)

(2.2.2) Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, în condițiile prevăzute de Lege.

### **(2.3) Utilizări interzise**

(2.3.1) Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic).

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul miniștrilor Agriculturii și Dezvoltării Rurale respectiv al Apelor și Pădurilor .

(4) Suprafața împădurită de pe teritoriul Unității Administrative Teritoriale a fost delimitată în planșa de Încadrare în Teritoriu și este în concordanță cu avizul emis de organele de specialitate fiind gestionată conform Codului Silvic.

(5) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor premise de Codul Silvic.

(6) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având folosință Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea lor prin Planuri Urbanistice Zonale.

## **E. Resurse de apă și platforme meteorologice**

(1) Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor; albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

(2) Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare; ele vor avea conform Decretului nr.1059/1967 dimensiuni minime de 100 m, pe direcția amonte de priză, 25,0 m, pe direcția aval de priza și 25,0 m de o parte și de alta a prizei; se vor respecta și prevederile HG 930/2005; stațiile meteorologice se protejează potrivit art.18 din Legea meteorologiei nr.139/2000.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(4) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul autorităților locale și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

### **(4.1) Utilizări permise**

(4.1.1) Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

### **(4.2) Utilizări permise cu condiții**

(4.2.1) Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul autorităților locale și al R.A. Apele Române Filiala Mureș.

### **(4.3) Utilizări interzise**

(4.3.1) Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

(5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(6) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

## F. Resursele subsolului

(1) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldură din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

(2) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate cf. Legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(3) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(4) În cazul identificării de noi zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat cf. Legii; pentru zonele cu resurse existente în intravilanul localității se va urmări reducerea perimetrelor de risc tehnologic, delimitate conform prezentului PUG; nu se admit în intravilan metode de exploatare, stocare sau prelucrare a noilor resurse care să amplifice zonele de risc tehnologic (SEVESO).

(5) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit Legii, se comunică la CJ prin ordin al ANRM, pentru fiecare județ.

## G. Zone construite protejate

(1) Zona Construită Protejată reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică; ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate și propuse pentru clasare, situri arheologice) bazate pe tradiția de dezvoltare a zonei;

(2) Zona construită protejată conform planșei (SZCPO) a fost delimitată pe teritoriul relevant aferent conservării fizice a patrimoniului construit precum și a percepției sale corespunzătoare în raport cu compoziția urbanistică arhitecturală și a spațiului natural aferent.

Propunerea de delimitare a zonei construite protejate cuprinde 10 perimetre cu următoarele zone:

Zona I - 350,90 ha reglementată conform planșei (ZCP1/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată suprapusă zonei centrale în care se regăsește tiparul nucleului istoric de formare și dezvoltare a localității împreună cu trama stradală și configurația țesutului urban tradițional. În această zonă se regăsesc majoritatea valorilor arhitecturale și urbanistice; formată din spații publice, clădiri și ansambluri de clădiri inclusiv rezervația de arhitectură reprezentată de conturul incintei fortificate ce aparține cetății.

Grad de protecție maxim - se protejează și se conservă toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor evidențiate cu valoare arhitecturală stilistică și ambientală doar cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană de Cultură Mureș. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale doar în vederea conservării și potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat.

Regulamentul propus, deși preponderent conservativ lasă loc și pentru intervenții contemporane inovative, cu accent pe păstrarea caracterului arhitectural al fronturilor și insulelor construite, conservarea și amenajarea spațiilor neconstruite, conservarea și valorificarea perspectivelor valoroase.

Zona II - 26,12 ha reglementată conform planșei (ZCP2/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată generată de ansamblul urban „Cartierul Oncea” - case muncitorești și parcelarul aferent. Zona cuprinde în afara tramei stradale, a parcelarului și

a clădirilor de locuit, preponderent cuplate, spații publice de calitate și vecinătatea constituită de peisajul generat de ultimul braț al râului Mureș aflat în stare naturală.

Grad de protecție foarte mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural stilistică doar cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană de Cultură Mureș. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat. Sunt permise anumite operațiuni urbanistice de intervenție privind defuncționalizari urbane, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Reglementările vizează conservarea și valorificarea peisajului urban generat de aceste componente valoroase precum și a imaginii arhitecturale bazate pe similitudinea vecinătății.

Zona III – 0,94 ha reglementată conform planșei (ZCP3/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată ce conține două clădiri prezente în LMI la categ. B, dintre care una reprezentând fosta stație de epurare, construită la începutul sec. XX iar cealaltă, o clădire ce a avut inițial destinația de clădire de locuit și aparține aceleiași perioade istorice.

Grad de protecție mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat și alte operațiuni urbanistice necesare, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Reglementarea zonei are în vedere conservarea și valorificarea potențialului de imagine oferit de cele două imobile, în condițiile fragilității structurii urbane căreia le aparține.

Zona IV – 6,39 ha reglementată conform planșei (ZCP4/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată generată de clădirea spitalului de boli contagioase, fosta casă, împreună cu parcul ce o înconjoară. Zona s-a delimitat pe criteriul relațiilor vizuale și a interferenței între zona antropică și cea naturală creată de prezența spațiilor plantate.

Grad de protecție mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat și alte operațiuni urbanistice necesare, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Reglementarea are în vedere conservarea și protecția culoarelor vizuale generate de vecinătatea construit/parc; punerea în valoare a monumentului și a cadrului sau construit și natural.

Zona V – 7,82 ha reglementată conform planșei (ZCP5/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată ce conține două clădiri prezente în LMI la categoria B, reprezentând două corpuri ale Căminului de bătrâni construit la începutul sec. XX.

Grad de protecție mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale

în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat și alte operațiuni urbanistice necesare, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Reglementarea are în vedere recuperarea și protejarea imaginii oferite de cele două monumente, în condițiile unor vecinătăți mai puțin favorabile construite din ansamblu de locuințe colective și spații de producție aflate în proces de reconversie.

Zona VI – 6,53 ha reglementată conform planșei (ZCP6/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată generată de ansamblul urban „case muncitorești” și parcelarul aferent. Zona cuprinde, în afara tramei stradale, a parcelarului și a clădirilor de locuit cuplate, spații urbane de calitate generate de profilele stradale cu grădinile aferente precum și noua vecinătate prietenoasă oferită pe latura estică de un amplu traseu pietonal creat în zona de locuințe colective în deceniul `60 al sec. XX -lea, pe latura de nord de prezența parului Poclos.

Grad de protecție mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat și alte operațiuni urbanistice necesare, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Reglementările vizează conservarea și valorificarea peisajului urban generat de aceste componente valoroase precum și al imaginii arhitecturale bazate pe similitudinea vecinătății.

Zona VII – 7,50 ha reglementată conform planșei (ZCP7/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată generată de peisajul compus din parcul Platoul Cornești, zonă tradițională cu funcțiuni recreative ce conține elemente peisagere („marele peisaj”) generat de cornișa a III-a a r. Mureș; prezența unei vegetații speciale create de specii valoroase de arbori: arțarul (acer negundo), platanul (platanus acerifolia), castanul sălbatic (aesculus acerifolia), bradul argintiu (abies conelo), molidul (picea abies), arinul (aenus glutinosa), stejarul (querqus robur), și a clădirii restaurantului (club de vânătoare) cu o arhitectură și vizibile influențe secession, fac din această zonă un obiectiv importantă de peisaj unde contribuția spațiului natural amenajat se completează cu valoarea clădirii și a perspectivelor asupra peisajului specific pentru Tg. Mureș.

Grad de protecție foarte mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural stilistică doar cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană de Cultură Mureș. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat. Sunt permise anumite operațiuni urbanistice de intervenție privind defuncționalizări urbane, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Reglementările vizează conservarea și valorificarea peisajului natural/antropic generat de elementele descrise, cu posibilitatea intervenției de corecție și revalorizare a zonei.

Zona VIII– 31,07 ha reglementată conform planșei (ZCP8/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată generată de ansamblul fostei școli militare de cadeți, astăzi Institutului de Medicină și Farmacie și vecinătățile acestui naturale (Pădurea Mare) și construite (Parcul eroilor).



Ansamblul reprezintă un exemplu unic al unui proiect de urbanism și construire integrat coerent, de spații peisagere și construite, îmbinate armonios, în stare de conservare foarte bună deși au trecut prin diferite etape de funcționare din momentul constituirii-inceputul sec. XX.

Grad de protecție foarte mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural stilistică doar cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană de Cultură Mureș. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat. Sunt permise anumite operațiuni urbanistice de intervenție privind de funcționalizari urbane, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Regulamentul propus, deși preponderent conservativ, lasă loc pentru intervenții contemporane inovative, cu accent pe localizarea acestor spații destinate dezvoltării în scopul păstrării caracterului arhitectural și peisager extrem de coerent al conceptului inițial.

Zona IX – 12,65 ha reglementată conform planșei (ZCP9/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată generată de peisajul compus de malul r. Mureș, brațele sale mai vechi sau mai noi, amenajările generate de prezența sa (fostul ansamblu de mori), barajul și amenajarea hidrotehnică a canalului turbinei. Prezența cadrului construit al amenajării hidrotehnice completat cu cele două foste locuințe pentru muncitori ale fabricii de mobilă Szekely și Rethi întregesc imaginea urbană a zonei.

Grad de protecție mare -se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit, memoria locului. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat și alte operațiuni urbanistice necesare, cu excepția celor ce ar pune în pericol resurse culturale ale zonei.

Reglementările vizează conservarea și valorificarea peisajului natural/antropic generat de elementele descrise, cu posibilitatea recuperării fondului construit și a intervențiilor de corecție și revalorizare a zonei.

Zona X - 4,17 ha reglementată conform planșei (ZCP10/R)

Reprezintă Zona Construită Protejată generată de ansamblul urban al gării istorice principale împreună cu parcul aferent. Zona cuprinde clădirile și amenajările aferente gării precum și o clădire ce a avut funcțiunea de locuințe pentru angajații căilor ferate împreună cu spațiul public aferent ce include și parcul; aceste componente sunt propuse spre clasare ca „ansamblul gării” fiind considerate ca valoroase arhitectural și memorial și cu potențial de integrare în amenajări de factură contemporană ale spațiului public.

Grad de protecție ridicat--se protejează valorile țesutului urban constituit care contribuie în cea mai mare măsură la criteriile de constituire a zonei construite protejate: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat, caracterul general al fondului construit. Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor și ansamblurilor cuprinse în LMI doar în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale care pun în valoare și conservă elementele valoroase identificate ale țesutului urban.

Reglementarea vizează conservarea și valorificarea peisajului urban generat de aceste componente valoroase, lăsând loc și intervențiilor contemporane inovative necesare pentru un asemenea loc.

Limitele zonei construite protejate urmăresc în general limitele de proprietate acolo unde acest lucru a fost posibil și sunt descrise prin puncte identificate prin coordonate în sistem șterea 70(x, y).

În interiorul Zonei Construite Protejate sau în afara acesteia sunt evidențiate siturile arheologice și zonele de interes arheologic descrise prin Studiul arheologic privind siturile arheologice reperate și zona lor de protecție, aflate pe teritoriul mun.Tg. Mureș având următoarele suprafețe:

Sit		Regim Juridic de protecție	Suprafata zona de protecție (ha)
1	RAN 114 328.11 sub incidența LMI-MS-II-a-A-15453	AR1/R	14.50
3	RAN 114 328.06 sub incidența LMI-MS-II-a-A-15453	AR1/R	
14	Sub incidența LMI-MS-II-a-A-15452	AR1/R	
2	RAN 114 328.03 sub incidența LMI-MS-II-a-A-15454 LMI-MS-II-a-A-15475	AR2/R	21.45
5	Fara coduri RAN sub incidența LMI-MS-II-a-A-15454	AR2/R	
4	Fara coduri RAN sau LMI	AR4/R	9.32
12	Se propune includere in RAN	AR4/R	
6	RAN 114 328.01 sub incidența LMI-MS-I-s-B-15338	AR6/R	8,57
7	RAN 114 328.02 sub incidența LMI-MS-I-s-B-15339	AR7/R	15,64
8	RAN 114 328.07 sub incidența LMI-MS-II-a-A-15433	AR5/R	7.61
9	Fara coduri RAN sau LMI	AR3/R	11,68
21	Se propune includere in RAN sub incidența LMI-MS-a- B-15520	AR3/R	
10	Fara localizare - RAN 1140328.05		
11	Fara localizare-Se propune includere in RAN		
13	RAN 114 328.10 sub incidența LMI-MS-II-a-A-15452 LMI-MS-II-a-A-15460	AR1/R	6,37
17	RAN 114 328.11 sub incidența LMI-MS-II-a-A-15452 LMI-MS-II-a-A-15479	AR1/R	
15	Se propune includere in RAN	AR5/R	8,13
16	RAN 114 328.36 sub incidența LMI-MS-II-a-A-15452 LMI-MS-II-m-A-15552	AR1/R	5,13
18	Se propune includere in RAN	AR10/R	6,82
19	RAN 114 364.02 sub incidența LMI-MS-I-s-B-15368	AR9/R	27.60
20	RAN 114 337.01	AR8/R	9.10

Instituirea zonelor de protecție prin delimitarea urbanistică înlocuiește statutul tranzitoriu instituit prin prevederile art.59 din Legea 422-2001.

(3) Zona Construită Protejată delimitată prin studiul de fundamentare aferent PUG se caracterizează prin:

- Un număr semnificativ de monumente și ansambluri istorice de interes național (înscrise în LMI având categoria valorică A) și de interes local (înscrise în LMI având categoria valorică B);

În funcție de gradul de conservare impus de statutul juridic de protecție a monumentelor istorice din grupele A și B, clasate conform LMI, a elementelor identificate ca valoroase prin studiul de fundamentare precum și a delimitării Zonei Construite Protejate a acestora cf. legislației în vigoare principalele direcții de reglementare pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural și urbanistic, pot fi sintetizate cf. aliniat (4).

(4) Principalele direcții de reglementare pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural urbanistic al municipiului Tg. Mureș sunt orientate către:

- Asigurarea coerenței urbane specifice fiecărei zone potrivit tiparului ei de generare;
- Favorizarea reînnoirii urbanistice cu respectarea valorilor rezultate din patrimoniul construit și peisager, în condițiile dezvoltării durabile;

Principiile de reglementare pot fi sintetizate astfel:

#### CATEGORII LE DE INTERVENȚII ADMISIBILE

Categoriile de intervenție din prezentul R.L.U. aferent PUG -TG.MUREȘ sunt stabilite în funcție de gradul de conservare impus atât de statutul juridic de protecție al monumentelor istorice din grupele A și B , în conformitate cu Lista Monumentelor Istorice din Municipiul TG.MUREȘ, precum și de categoriile valorilor culturale ale imobilelor conform Legii nr.50/1991 cu privire la clădirile cu valoare arhitecturală și ale spațiilor publice urbane (definit și delimitat conform O.G. 77/2001), identificate prin prezentul studiu.

În conformitate cu Legea nr. 422-2001 privind protejarea monumentelor istorice, Art.7. -(1) Monumentele istorice se clasează astfel:

A) în grupa A-monumentele istorice de valoare națională și universală;

B) în grupa B- monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

Categoriile de intervenție din prezentul R.L.U. aferent PUG TG.MUREȘ sunt structurate în funcție de gradul de protecție propus și de conservare al valorilor culturale ale imobilelor și ale spațiilor publice urbane după cum urmează:

#### A. INTERVENȚII DE CONSERVARE-RESTAURARE A IMOBILELOR

Categoria de intervenții de conservare-restaurare cuprinde imobilele care presupun o conservare totală și un grad de protecție maxim, și care fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Tg. Mureș fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare.(sunt propuse pentru clasare -conf.Anexei 1 și Anexei 5 la prezentul Regulament)

Pentru fiecare imobil (parcelă și fond construit) încadrat în această categorie de valori culturale sunt permise doar intervenții de conservare-restaurare.

Intervențiile de conservare-restaurare constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care, prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului, permit conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.

Pentru orice intervenție de conservare-restaurare efectuată asupra imobilelor (parcelă și fond construit) încadrate în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric detaliat de fundamentare a documentației de specialitate (relevu, studiu de parament, componente artistice ,proiect de conservare-restaurare,etc.) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.

Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentațiilor de specialitate (proiect de conservare-restaurare) trebuie să evidențieze explicit toate elementele de valoare culturală, precum și modalitățile de intervenție permise și interzise, astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale, prin concluzii referitoare la valorile de natură: istorică, arhitecturală, tehnico-structurală, plastică, urbanistică și peisageră, rezultate din analiza aspectelor menționate pentru acel imobil.

Studiul istoric întocmit pentru orice imobil din această categorie de valori culturale poate fi utilizat pentru fundamentarea documentației de specialitate (proiect de conservare-restaurare) doar urma avizării favorabile de către C.N.M.I. și a aprobării de către M.C.

Documentația de specialitate (proiect de conservare-restaurare) întocmită în vederea intervenției de construire prin conservare - restaurare asupra oricărui imobil încadrat în această categorie de valori culturale, trebuie să fie elaborată astfel încât să se încadreze și să respecte concluziile și avizele studiului istoric, avizat și aprobat în condițiile de mai sus.

## B.- INTERVENȚII DE RESTURARE ȘI DE ÎMBUNĂȚĂȚIRE A STĂRII DE CONSERVAREA FONDULUI CONSTRUIT

Categoria de intervenții de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit cuprinde clădirile care presupun o conservare generală și un grad de protecție ridicat și care dețin o valoare arhitecturală și culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare -conform Anexa 3 la prezentul Regulament.

Pentru fiecare clădire încadrată în această categorie de valori culturale sunt permise intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit.

Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit se referă la clădiri la care (deși nu prezintă particularități de valoare arhitecturală și plastică prin care să se constituie ca parte integrantă a patrimoniului construit ) sunt semnificative fie pentru modul în care elementele lor participă la formarea ambientului istoric, fie pentru semnificația pe care o au din punct de vedere tipologic prin distribuția spațiilor interioare, prin poziția elementelor de legătură verticală sau pentru alte caracteristici morfologice și care sunt protejate conform Legii nr.50/1991.

Clădirile din această categorie sunt într-o stare bună sau mediocră de conservare, care permite atât o identificare relevantă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit, cât și o completă recuperare a lor.

Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit sunt cele care se adresează conservării clădirilor și asigurării funcționalității printr-un ansamblu organizat de lucrări care, prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale fondului construit, permit destinații de utilizare compatibile cu ele.

Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit pot presupune consolidarea, renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, introducerea elementelor secundare de echipare și a instalațiilor cerute de exigențele de utilizare, precum și eliminarea elementelor nocive prin îndepărtarea lor de fondul construit original al construcției.

Pentru orice intervenție de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare efectuată asupra fondului construit încadrat în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit).

Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentațiilor de specialitate (proiect de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit) trebuie să evidențieze explicit toate elementele de valoare culturală, precum și modalitățile de intervenție permise și interzise, astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale prin concluzii referitoare la valorile de natură: istorică, arhitecturală, tehnico-structurală, plastică, urbanistică și peisajeră, rezultate din analiza aspectelor menționate pentru acel imobil.

Studiul istoric întocmit pentru orice clădire din această categorie de valori culturale poate fi utilizat pentru fundamentarea documentației de specialitate (proiect de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit) doar urma avizului favorabil al C.N.M.I. și al aprobării M.C.

Documentația de specialitate (proiect de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit) întocmită în vederea intervenției de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare asupra ori cărei clădiri încadrate în această categorie de valori culturale trebuie să fie elaborată astfel încât să se încadreze și să respecte concluziile și avizele studiului istoric, avizat și aprobat în condițiile de mai sus.

## C. - INTERVENȚII DE ASANARE-DEZVOLTARE A IMOBILELOR

Categoria de intervenții de asanare-dezvoltare a imobilelor cuprinde imobilele (parcelă și fond construit) care presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție

mediu, și care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare-conform Anexa 4 la prezentul Regulament.

.Pentru fiecare imobil (parcelă și fond construit) încadrat în această categorie de valori culturale sunt permise intervențiile de asanare-dezvoltare.

Intervențiile de asanare-dezvoltare se referă la imobilele (parcele și fond construit) care deși nu prezintă particularități de valoare arhitecturală și plastică totală sau generală, prin care să se constituie ca parte integrantă a patrimoniului construit ) conțin într-o măsură preponderentă elemente semnificative pentru modul în care participă la formarea ambientului istoric, fie pentru reprezentativitatea pe care o au din punct de vedere tipologic prin distribuția spațiilor interioare sau exterioare fie prin poziția compozițională a fondului construit sau pentru alte caracteristici morfologice care aparțin ansamblului imobilului și dețin o valoare culturală semnificativă pentru întregul ansamblu al imobilului.

Intervențiile de asanare-dezvoltare a imobilelor constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările generale și particulare corespunzătoare din prezentul R.L.U. aferent PUG Tg.Mures , astfel încât să permită o utilizare adecvată a caracteristicilor intrinseci ale imobilelor și ale zonei din care acestea fac parte, prin:

- a. - conservarea, restaurarea și punerea în valoare a elementelor semnificative pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei, cu respectarea aspectelor tipologice, formale și structurale ale parcelării și fondului construit;
- b. - desființarea și eliminarea elementelor nocive pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei din care face parte;
- c. - amenajarea suprafețelor de pe parcelă care nu sunt construite, fie au fost eliberate de construcții sau părți de construcții nocive pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei din care face parte;
- d. - realizarea unor construcții noi care extind sau înlocuiesc parțial sau total clădiri sau părți de clădiri existente și care nu dețin elemente de valoare culturală semnificative pentru imobil sau pentru zona din care face parte;

Intervențiile de asanare-dezvoltare a imobilelor pot presupune următoarele operațiuni:

- I- la nivelul fondului construit, în spațiile interioare prin:
  - a. - renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, prin restaurarea spațiilor interioare, inclusiv a schimbării compartimentării sau a materialelor de finisaj;
  - b. - consolidarea și intervenția structurală nouă în cea mai mare parte a fondului construit;
  - c. - introducerea elementelor de echipare cu instalații tehnologice și igienico-sanitare cerute de exigențe de utilizare, cu respectarea normelor în vigoare pentru exploatare, precum și a reglementărilor de conservare de la punctele precedente;
  - d. - desființarea părților de construcție identificate ca nocive pentru componentele cu valoare culturală ale fondului construit;
- II- la nivelul fondului construit, în spațiile exterioare prin:
  - a. - restaurarea și renovarea fronturilor spre stradă și spre curțile interioare;
  - b. - refacerea tipologică a clădirilor aflate în stare proastă sau parțial demolate care nu intră în categoriile de intervenție prezentate anterior și pentru care este posibilă reperarea adecvată și documentată a componentelor tipologice originare existente și în alte clădiri construite în aceeași perioadă istorică și în aceeași arie culturală;
  - c. - refacerea elementelor constitutive ale tipului de construcție, cum ar fi: distribuția ferestrelor, poziția elementelor principale și elementele particulare de finisaj (detaliile elementelor de finisaj);
  - d. - modificarea deschiderilor dinspre curțile interioare, astfel încât să nu altereze unitatea prospectului de fațadă;

- III- la nivelul parcelei, în spațiile neconstruite (sau eliberate deconstrucției) prin:
- a. - refacerea și menținerea formei, a dimensiunilor și a rapoartelor dintre fondul construit preexistent și suprafețele neconstruite, cum ar fi: curțile, curțile de lumină, curțile interioare;
  - b. - demolarea cu sau fără reconstrucție a clădirilor sau părților de clădiri care reprezintă elemente parazitare, nocive introduse în fondul construit original și care sunt incompatibile cu ansamblul fondului construit original;
  - c. - amenajarea suprafețelor de pe parcelă care fie sunt neconstruite, fie au fost eliberate de construcții sau părți de construcții necorespunzătoare pentru valoarea culturală a imobilului sau/și a zonei din care face parte, și executarea de lucrări capabile să contribuie la reorganizarea funcțională și formală a acestor spații, inclusiv prin suprafețe amenajate peisager.
  - d. - extinderea fondului construit existent, inclusiv cu volume vizibile din spre spațiul public, în limitele permise de reglementările generale și particulare corespunzătoare din prezentul R.L.U. astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului și punerea în valoare a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei din care face parte;

Pentru orice intervenție de asanare-dezvoltare a unui imobil încadrat în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de asanare-dezvoltare a unui imobil) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.

Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentațiilor de specialitate (proiect de asanare-dezvoltare a unui imobil) trebuie să evidențieze explicit toate elementele de valoare culturală, precum și modalitățile de intervenție permise și interzise - inclusiv a modului de dezvoltare a fondului construit în limitele prezentului R.L.U. astfel încât să asigure protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale, prin concluzii referitoare la valorile de natură: istorică, arhitecturală, tehnico-structurală, plastică, urbanistică și peisajeră, rezultate din analiza aspectelor menționate pentru acel imobil și pentru zona învecinată din care face parte.

Studiul istoric întocmit pentru orice imobil (parcelă și fond construit) din această categorie de valori culturale poate fi utilizat pentru fundamentarea documentației de specialitate (proiect de asanare-dezvoltare a unui imobil) doar urma avizului favorabil al C.N.M.I. și al aprobării M.C.

#### D. INTERVENȚII DE CONSERVARE-RESTAURARE A FAȚADELOR

Categoria de intervenții de conservare-restaurare a fațadelor cuprinde atât clădirile care presupun o conservare generală și un grad de protecție ridicat, cât și clădirile care presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu, ale căror fațade dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare, și care presupun o conservare totală și un grad de protecție maxim. Intervențiile de acest tip se adresează, după caz, imobilelor cuprinse în Anexa 1, Anexa 3, Anexa 4, Anexa 5

Pentru fiecare fațadă încadrată în această categorie de valori culturale sunt permise doar intervențiile de conservare-restaurare, indiferent de categoria de valori culturale în care este încadrat imobilul (parcela și fondul construit) sau clădirea de care aparține.

Intervențiile de conservare-restaurare a fațadelor constau într-un ansamblu organizat de lucrări care, prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale clădirii, permit conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.

Pentru orice intervenție de conservare-restaurare a fațadelor încadrate în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de conservare - restaurare a fațadelor) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.

Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentațiilor de specialitate (proiect de conservare-restaurare a fațadelor) trebuie să evidențieze explicit toate elementele de valoare culturală, precum și modalitățile de intervenție permise și interzise, astfel încât să se asigure

protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale, prin concluzii referitoare la valorile de natură: istorică, arhitecturală, tehnico-structurală, plastică și urbanistică, rezultate din analiza aspectelor menționate pentru acea fațadă.

Studiul istoric întocmit pentru orice fațadă din această categorie de valori culturale poate fi utilizat pentru fundamentarea documentației de specialitate (proiect de conservare-restaurare a fațadelor) doar urma avizării favorabile de către C.N.M.I. și aprobării de către M.C.

#### E.INTERVENȚII DE RESTRUCTURARE A FONDULUI CONSTRUIT ȘI DE INTEGRARE ÎN VALORILE CULTURALE ALE ZONEI ÎNVECINATE

Categoria de intervenții de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei cuprinde imobilele construite care dețin o valoare culturală proprie nesemnificativă, dar care presupun condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al zonei sau ale zonei învecinate, în care există imobile și spații publice care, fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare.

Pentru fiecare imobil construit încadrat în această categorie de valori culturale sunt permise intervențiile de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei.

Intervențiile de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei se referă la imobilele construite care dețin o valoare culturală proprie nesemnificativă, dar care se învecinează cu imobile și/sau spații publice care, fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare.

Intervențiile de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc transformarea parțială sau totală a fondului construit existent, inclusiv prin dezvoltarea acestuia pentru o utilizare adecvată a potențialului imobilelor și zonei, în limitele permise reglementărilor generale și particulare corespunzătoare din prezentul R.L.U. , prin raportarea la valorile culturale ale imobilelor și spațiilor publice identificate în zona sau în zonele învecinate, astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea acestora în ansamblu.

Intervențiile de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei pot presupune următoarele operațiuni :

- a. - renovarea sau înlocuirea parțială sau totală a elementelor externe sau interne care alcătuiesc fondul construit, cu conservarea unității prospectelor și configurația corpurilor construite;
- b. - eliminarea, modificarea sau introducerea de elemente noi, din punct de vedere arhitectural, compozițional, structural, inclusiv al echipamentelor tehnologice și instalațiilor;
- c. - valorificarea aspectelor urbanistice și arhitectonice prin refacerea parțială sau totală a fondului construit, cu respectarea aliniamentelor orizontale și verticale;
- d. - extinderea fondului construit existent în limitele permise de reglementările generale și particulare corespunzătoare din prezentul R.L.U. , astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului și punerea în valoare a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei din care face parte.

Pentru orice intervenție asupra imobilelor încadrate categoria de valori culturale care presupune de restructurarea fondului construit și integrarea în valorile culturale ale zonei este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.

Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentațiilor de specialitate (proiect de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei) trebuie să evidențieze explicit toate elementele de valoare culturală ale zonei sau ale zonelor învecinate cu imobilul pentru care este solicitată intervenția, precum și modalitățile de intervenție permise și interzise - inclusiv a modului de dezvoltare a fondului construit în limitele

prezentului R.L.U. astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale, prin concluzii referitoare la valorile de natură: istorică , arhitecturală, urbanistica și peisageră, rezultate din analiza aspectelor menționate pentru zona învecinată, care are impact vizual în raport cu imobilul pentru care este solicitată intervenția.

Studiul istoric întocmit pentru orice imobil construit din această categorie de valori culturale poate fi utilizat pentru fundamentarea documentației de specialitate (proiect de restructurare a fondului construit și de integrare în valorile culturale ale zonei) doar urma avizului favorabil al C.N.M.I. și al aprobării M.C.

#### F. INTERVENȚII DE RESTRUCTURARE URBANĂ ȘI DE INTEGRARE ÎN VALORILE CULTURALE ALE ZONEI ÎNVECINATE

Categoria de intervenții de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei cuprinde terenuri neconstruite - alcătuite din unul sau mai multe imobile, ori porțiuni de imobile sau de spații publice - care dețin o valoare culturală proprie nesemnificativă identificată prin studiile preliminare, dar care presupun condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al zonei de amplasare sau ale zonelor învecinate în care există imobile și spații publice care, fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din mun.Tg.Mures , fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare.

Intervențiile de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei se referă la imobilele neconstruite care au o valoare culturală proprie nesemnificativă și care sunt inadecvate în raport cu organizarea morfologică a țesutului urban învecinat, dar în care există imobile și/sau spații publice care, fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din mun.Tg.Mures fie au o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare

Intervențiile de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc schimbarea situației existente prin transformarea parcelei neconstruite într-o structură nouă de țesut urban (arteră stradală, parcelar, edificabil), care să permită utilizarea adecvată a potențialului imobilului și al zonei, în limitele permise de reglementările generale și particulare corespunzătoare din prezentul R.L.U. aferent prin raportarea la valorile culturale ale imobilelor și spațiilor publice identificate în zona sau în zonele din vecinătate, astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea acestora.

Intervențiile de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei pot presupune următoarele operațiuni - în limitele permise de reglementările generale și particulare corespunzătoare din prezentul R.L.U. astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului și punerea în valoare a caracteristicilor zonei, cu încadrarea în indicatorii urbanistici ai unității teritoriale de referință din care face parte.

a. - valorificarea aspectelor urbanistice și arhitecturale prin refacerea parțială sau totală (pe baza documentației istorice și juridice) a elementelor de țesut urban (arteră stradală, parcelar, tipologie fond construit) existente anterior situației actuale;

b. - introducerea elementelor noi de țesut urban (arteră stradală, parcelar, tipologie fond construit), care corespund caracteristicilor morfologice ale zonei sau al zonei învecinate din punct de vedere urbanistic, arhitectural, tipologic și compozițional;

c. - introducerea elementelor noi de țesut urban (arteră stradală, parcelar, tipologie fond construit), care reprezintă elemente de contrast în raport cu caracteristicile morfologice ale zonei învecinate din punct de vedere urbanistic, arhitectural, tipologic și compozițional;

Pentru orice intervenție asupra terenurilor încadrate categoria de valori culturale care presupune de restructurarea urbană și integrarea în valorile culturale ale zonei este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.

Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentațiilor de specialitate (proiect de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei) trebuie să evidențieze



explicit toate elementele de valoare culturală din perimetrul zonei în care este solicitată intervenția și al vecinătății sale de impact vizual, precum și modalitățile de intervenție permise și interzise- inclusiv a modului de restructurare a elementelor de țesut urban în limitele prezentului R.L.U. - astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale, prin concluzii referitoare la valorile de natură: istorică, arhitecturală, urbanistică și peisajeră, rezultate din analiza aspectelor menționate pentru zona în care este solicitată intervenția și al vecinătății sale de impact vizual.

Studiul istoric întocmit pentru orice teren încadrat în această categorie de valori culturale poate fi utilizat pentru fundamentarea documentației de specialitate (proiect de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei) doar urma avizului favorabil al C.N.M.I. și al aprobării M.C.

(5) Lista monumentelor istorice clasate la data elaborării prezentului Regulament și fișele de evaluare ale construcțiilor și amenajărilor cuprinse în LMI -este conform anexa 1 la prezentul Regulament;

(6) Propunerile de modificare a LMI este conform Anexa 2 la prezentul Regulament);

(7) Inventarul clădirilor ansamblurilor identificate ca reprezentând valori istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagere situate în Zona Construită Protejată delimitată conform studiu de fundamentare și fișele de evaluare ale construcțiilor și amenajărilor inventariate este conform Anexa 3 la prezentul Regulament;

(8) Inventarul clădirilor și ansamblurilor identificate ca reprezentând valori istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagere situate în afara Zonei Construite Protejate delimitată conform studiu de fundamentare și fișele de evaluare ale ansamblurilor, construcțiilor și amenajărilor inventariate este conform Anexa 4 la prezentul Regulament; clădirile identificate astfel beneficiază de același tip de protecție ca și cele aflate în perimetrul zonei construite protejate; ansamblurile delimitate primar se propun a fi evidențiate ca unități teritoriale de referință pentru care se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată, ulterior aprobării PUG și a prezentului Regulament;

(9) Pe baza studiului de fundamentare și conform Legii 422/2001 sunt propuse pentru clasare ca monument istoric imobilele din lista cuprinsă în Anexa 5 la prezentul Regulament;

(10) Inventarul siturilor arheologice din Tg. Mureș prezent în LMI 2015 și RAN 2015, în repertoriul arheologic al județului Mureș și conform studiu arheologic aferent PUG precum și propunerile pentru clasare situri arheologice identificate conform studiu de fundamentare este cuprins în anexele 6; 6/1; 6/2; 7; 7/1 la prezentul Regulament;

(11) În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă;

(12) În zona de protecție a sitului, arheologic și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

(13) La siturile arheologice aflate în extravilan, în zona de protecție a siturilor arheologice intervențiile în sol, cu excepția lucrărilor agricole se realizează cu supraveghere arheologică;

(14) De asemenea se solicită supraveghere arheologică în cazul intervențiilor determinate de lucrările de restaurare parțială/totală a monumentelor istorice;

(15) Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform Legii;

(16) Autorizarea executării lucrărilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, în condițiile stabilite de Lege;

(17) Pentru aceste zone delimitate prin studiul istoric aferent PUG se impune elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate PUZCP documentația va respecta

Metologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate aprobată cu Ordinul MT nr.562/2003;

(18) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

(19) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul organismelor interesate în condițiile stabilite de Lege;

(20) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate organismelor prevăzute în aliniatul precedent;

(21) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz;

(22) Aprobarea documentațiilor de tip PUZ sau PUD în interiorul Zonei Construite Protejate delimitate conform studiu de fundamentare aferent PUG, anterior aprobării PUZCP, se permite în condițiile fundamentării lor printr-un studiu istoric, aprobat în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbansitici, regim de înălțime, banda de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intrusiv);

(23) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonei construite protejate să se facă în colaborare cu Ministerul Culturii și Identității Naționale, respectiv a Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Mureș;

## H. ZONE DE INTERES ARHEOLOGIC

**(1)Regulament de exploatare pentru zonele de interes arheologic** (cu potențial), respectiv siturile, ansamblurile și monumentele arheologice înscrise pe Lista Monumentelor Istorice (LMI) în Repertoriul Arheologic National (RAN) și în Repertoriul Arheologic al județului Mureș, punctele de interes arheologic identificate și zonele de interes arheologic. Acestea sunt cele evidențiate și reglementate în planșele AR1/R-AR2/R- AR3/R-AR4/R-AR5/R-AR6/R- AR7/R-AR8/R- AR9/R-AR10/R și sunt menționate în studiul istoric aferent Panoului Urbanistic General.

1.1. Siturile arheologice care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2015, se află sub incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

1.2. Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificate înscrise în Repertoriul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului său a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare arheologică sau descărcare de sarcină arheologică.

1.3. Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MC, că sunt necesare, în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematice;

1.4. Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care

se schimbă regimul de exploatare – defrișări, exploatări ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatări miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.

1.5. Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus;

1.6. Toate aceste observații, detaliate, se constituie în mod obligatoriu într-un Regulament pentru siturile arheologice, ca parte integrantă a prezentului Regulament.

## **(2) Dispoziții tranzitorii și finale**

1. Regulamentul de exploatare pentru zonele de interes arheologic (cu potențial) – face parte integrală din Regulamentul de urbanism pentru zona construită protejată, până la întocmirea documentațiilor de specialitate conform Legislației în vigoare.

## **Art.5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și protejarea interesului public**

(1) Amplasarea construcțiilor definitive trebuie să se facă în zone sigure, ferite de riscuri naturale sau antropice pe terenuri salubre care să asigure:

(1.1.) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;

(1.2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

(1.3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

(1.4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

(1.5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

(1.6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici

### **A. Zone cu potențial de riscuri naturale**

(1) Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile, zone mlăștinoase și alte asemenea ce urmează a fi delimitate în fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului Județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(3) În perioada necesară elaborării și aprobării hărților aprofundate de risc se vor monitoriza zonele delimitate prin PUG, în planșele Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință, ca zone cu potențial de risc, autorizările în astfel de zone fiind posibile numai în urma studiilor aprofundate, geotehnice, hidrologice, etc, ce prevăd și măsurile necesare pentru eliminarea acestora.

### **B. Zone cu riscuri antropice tehnologice și zone de protecție cu regim tehnic special**

(1) Riscurile produse de om sunt extrem de variate, încadrându-se în general în două categorii: sociale (conflicte sociale, religioase, etnice, etc) și generate de dezvoltarea economică modernă (intervenția omului asupra propriului său mediu antropic și asupra mediului natural; cele mai importante surse de risc antropic sunt reprezentate de industrie, transporturi, agricultură și comunitățile umane).

(2)Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii ,de explozii,radiații surpări de teren ori poluarea aerului, apei sau solului.

(3)Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție și protecție ale sistemelor de alimentare cu energia electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicații și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;excepție fac lucrările ce au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4)Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact și aprobat cf.prevederilor legale;

(5)Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1587/1997 sau se va face cu aplicarea restricțiilor specifice conform cadrului normativ în vigoare.

(6)Metodologia de delimitare a riscurilor tehnologice este cea stabilită de Ordinul nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr.59/2016

(7)Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de interdicție și protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele de Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință aferente PUG.

(8) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri,altor zone de protecție marcate ca atare pe planșele de Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

### **B1.Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice**

(1)Zonele de servitute și de protecție a căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în Art.18 din Regulamentul General de Urbanism

(2) În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3)Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

(4)Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:

- autostrăzi și drumuri expres 50,0 m din ax

- drumuri naționale 22,0 m din ax

- drumuri județene 20,0 m din ax

- drumuri comunale 18,0 m din ax.

(5)Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13,0 m pentru drumurile naționale, de minimum 12,0 m pentru drumurile județene și de minimum 10,0 m pentru drumurile comunale.

(6) Pentru localități lățimea zonei străzii include: trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice).

(7) În zona drumului public din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusive funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(8) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul precedent este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(9) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice coroborate cu planșa Reglementări Circulații.

(10) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

(11) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal; în cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone "non edificandi" până la trecerea în domeniul public; aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor.

(12) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

## **B2. Amplasarea construcțiilor față de căi ferate**

(1) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998;

(2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

(3) În sensul prezentului Regulament, prin zona de siguranță a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 20,0 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a axului căii ferate;

(4) În zona de siguranță a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și a altor organisme interesate în condițiile stabilite de lege:

a. construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;

b. construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c. instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d. instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(5) În zona de siguranță a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic (cf. OG 12/1998, art.30):

a. amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b.efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c.depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului său care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

d.utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară.

(6) În sensul prezentului Regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,0 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a axului căii ferate;

(7) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizarea prealabilă de către Societatea Națională de Căi Ferate S.N.C.F.R. - S.A. și altor organisme interesate în condițiile stabilite de Lege.

(8) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Societatea Națională de Căi Ferate S.N.C.F.R. - S.A. și altor organisme interesate în condițiile stabilite de Lege.

(9) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

a.executarea lucrărilor de orice fel în baza reglementărilor emise de MT (v. OG 12/1998, art.29 și OMT 158/1996, Anexa 1)

b.executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de tranzitarea sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului său care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe bază de studii privind proiectare autorizate, pe baza avizului CN CFR SA și cu autorizația MT (v. HG 525/1996 republicată, art.20)

(10) În zona de protecție a infrastructurii feroviare S.N.C.F.R. S.A. are dreptul să amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art.31 și 32) :

a.material și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare.

b.pe traseul liniilor feroviare aparținând infrastructurii feroviare supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi

(11) Cedarea transferului, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome SNCFR pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan se fac numai cu avizul organismelor interesate, în condițiile stabilite de Lege.

### **B3. Amplasarea construcțiilor față de circulația aeriană**

Teritoriul administrativ al municipiului Tîrgu-Mureș se află în zonele de referință I, III, IV generate de Aeroportul Transilvania Târgu Mureș (LRTM), în zonele de referință I, II, III generate de Aerodromul Mureșeni, respectiv în suprafețele și zonele de protecție aferente WAM Mureșeni și WAM Cornești, în conformitate cu RACR-ZSAC – Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ed. 1/ 2015, modificată și completată.

Avizul pentru Planul Urbanistic General este condiționat de respectarea următoarelor:

1. Respectarea integrală a proiectului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;

- 2.** Presentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de urbanism nr. 871 din 25.06.2020;
- 3.** Regimul de înălțime maxim propus în UTR -urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ediția 1/ 2015, modificată și completată;
- 4.** Regimul de înălțime maximă admisibilă a construcțiilor nu face obiectul prezentului aviz, acesta se va stabili individual pentru fiecare obiectiv în baza avizului AACR, în condițiile solicitării acestuia în conformitate cu prevederile RACR-ZSAC ed. 1/ 2015, modificată și completată;
- 5.** În conformitate cu prevederile art. 4.3, cap. IV din RACR-ZSAC, ed. 1/ 2015 sunt necesare solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele din zonele de referință I, II, III și IV, cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate la pct. 4.3 și a prevederilor art. 4.4;
- 6.** Se vor respecta prevederile art. 3.3.5 din RACR-ZSAC, ed. 1/ 2015 privind solicitarea și obținerea avizului AACR pentru obiectivele situate în zonele cu servituți aeronautice civile generate de Heliportul Spitalului Clinic Județean de Urgență Tîrgu Mureș (cota de referință a heliportului 334,19 m);
- 7.** Se vor respecta prevederile RACR-ZSAC, ed. 1/ 2015 cu modificările și completările ulterioare – pentru municipiul Tîrgu Mureș se va ține cont de suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și se vor evidenția obligatoriu în planșa de Reglementări urbanistice (vezi tabelul nr. 2.3 și fig. 2.3 din Anexa nr. 2);
- 8.** Se vor respecta prevederile art. 3.4.3 din RACR-ZSAC privind avizarea obiectivelor situate în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS;
- 9.** Respectarea prevederilor art. 2.2 privind servituțile de degajare și art. 2.3 din RACR-ZSAC privind servituțile aeronautice de balizare;
- 10.** În conformitate cu art. 5.7, cap. V din RACR-ZSAC: “(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/ posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).  
(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.”;
- 11.** În conformitate cu prevederile art. 87 alin (3) din Codul Aerian al României 2020, Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române;
- 12.** În conformitate cu prevederile art. 91 alin. (3) din Codul Aerian al României 2020, persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției;
- 13.** În conformitate cu prevederile art. 84 din Codul aerian la României din 2020 și a art. 5.5 din RACRZSAC, administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice stabilesc, la momentul certificării/recertificării, zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor și, respectiv, mijloacelor CNS și meteorologice pe care le dețin/operează, furnizează documentațiile tehnice corespunzătoare și le promovează la AACR pentru avizare;
- 14.** Autoritățile administrației publice locale au obligația integrării în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, în condițiile legii, a zonelor supuse servituților aeronautice

determinate și transmise conform alin. (1) art. 85 din Codul aerian la României din 2020, împreună cu restricțiile asociate acestor zone;

**15.** Autorizația de construire a unui aerodrom civil nou va putea fi emisă numai în condițiile în care zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate, determinate în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84 din Codul aerian la României din 2020, sunt incluse în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii, cu avizul prealabil al Autorității Aeronautice Civile Române;

**16.** În condițiile punctului 15, pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit în zonele cu servituți aeronautice avizate de AACR și aplicate de administrația publică locală, va fi solicitat avizul AACR în conformitate cu reglementările aeronautice aplicabile;

**17.** Se vor respecta prevederile RACR-ZSAC, ediția 01/ 2015 modificată și completată – administrațiile publice locale vor include zonele cu servituți aeronautice civile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planul Urbanistic General (PUG) și vor integra condițiile de construire specifice în aceste zone;

S-au evidențiat în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare funcțională/ UTR, zonele cu servituți aeronautice); Emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire, în activitatea de aplicare a PUG, în mod obligatoriu notează condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus în zona de servitute aeronautică;

**18.** Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Transilvania Târgu Mureș, Aerodromul Mureșeni și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de aeroport și aerodrom;

#### **B4. Amplasarea construcțiilor față de linii electrice**

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță reprezintă culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii cu simplu său dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

#### **B5 Amplasarea construcțiilor față de conducte de gaze naturale**

(1) Condiții tehnice:

a) Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale și alte obiective:

-20,0 m – locuințe individuale / colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 clădiri / unități separate dintr-o locuință colectivă. Dacă în UCL există peste 46 clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200,0 m. (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200,0 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600,0 m)

-100,0 m – clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 clădiri în UCL. Dacă există peste 46 de clădiri, distanța minimă este de 200,0 m;

-200,0 m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

-6,0 m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate cu oameni



- 6,0 m – păduri sau zone împădurite
- 20,0 m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 50,0 m – depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere
- 30,0 m – depozite de GPL, carburanți, benzinării
- 20,0 m – stații de epurare, gospodărire apă
- 6,0 m – diguri de protecție de-a lungul apelor
- 6,0 m – parcări auto
- 200,0 m – lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)
- 1000,0 / 2000,0 m (amonte / aval) – balastiere în albia râurilor
- Paralelism cu drumuri:
  - Expres, autostrăzi – 5,00 m
  - Naționale (europene, principale, secundare) – 2,02 m
  - De interes județean – 20,0 m
  - De interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18,0 m
  - De utilitate privată – 6,0 m
- Paralelism cu căi ferate:
  - Cu ecartament normal – 50,0 m
  - Înguste, industriale, de garaj – 30,0 m
- Paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)
  - 5 m, cămine de vizitare – 6,0 m
- Cimitire, eleștee, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis etc.)
  - condiționate de măsuri suplimentare

b) În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru alte obiective, cum ar fi: drumuri de acces, rețele de utilități (apă și canalizare, conducte de distribuție gaze, cabluri electrice și de telecomunicații etc.) care afectează conductele de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora, se vor depune documentații întocmite conform Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003, emis de MEC, MTCT, MAI, publicat în monitorul Oficial nr.611/29.08.2003.

c) La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale, se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" și prevederile STAS 9312 – 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau dale prefabricate din beton armat, după caz.

d) În conformitate cu art. 109 – 113 din Legea Energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, SNT Transgaz beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

### **B6. Zone de protecție sanitară între diferitele zone funcționale și funcțiuni ce pot produce disconfort și riscuri asupra sănătății populației**

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . . .	50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . . .	100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . . .	50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . . .	100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . . .	200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . . .	500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . . .	50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . . .	200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . . .	500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: . . . . .	1.000 m

11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . . .	100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . . .	200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . . .	100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . . .	200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . . .	500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . . .	1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . . .	1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . . .	100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . . .	200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . . .	500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . . .	50 m
22. Spitale veterinare: . . . . .	30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . . .	100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . . .	100 m
25. Abatoare . . . . .	500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . . .	200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . . .	50 m
28. Platforme pentru depozitarea deșeurilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . . .	500 m
29. Platforme pentru depozitarea deșeurilor porcine: . . . . .	1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . . .	1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . . .	100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . . .	200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . . .	150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . . .	50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: . . . . .	300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . . .	300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . . .	500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . . .	1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . . .	500 m
40. Crematorii umane: . . . . .	1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . . .	200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . . .	500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . . .	50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . . .	50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . . .	100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . . .	1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . . .	1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . . .	200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . . .	200 m.

## **B7.Amplasarea constructiilor față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

(1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- a. construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b. semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c. construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierele navale, gări fluviale și alte lucrări potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- e. adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f. instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g. apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului Regulament, prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

## **C.Amplasarea construcțiilor față de zone cu destinație specială**

### **C.1. Zone cu terenuri cu destinație specială**

(1) Aceste zone vor fi reglementate cf. Legii nr.50/1991-art.43 lit. a (de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și Securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu MDRAP, și Ministerul Culturii în condițiile legii; se vor avea în vedere și ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.)

(2) În aceste zone se va permite construirea doar cu avizul instituțiilor susmenționate.

### **Capitolul III**

## **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (CONDIȚII GENERALE PRIVIND TERENUL ȘI CONSTRUCȚIILE)**

### **Art. 6. Utilizarea funcțională și asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr.1 la Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se va face dacă funcțiunea propusă este compatibilă cu destinația zonei prevăzută prin documentații de urbanism (PUG, PUZ).

(4) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(5) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului Regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(6) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție; mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție, etc) sau criterii ce țin de imaginea urbană.

(7) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se poate face numai conform legislației în vigoare.

### **Art.7. Condiții privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții-parcelarea, reparcelarea**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim patru sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism; de asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

(3) Reparcelare în sensul prezentului Regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial; reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu; ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

(4.1) Front la stradă de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12,0 m pentru clădiri cuplate sau clădiri izolate.

(4.2) Adâncimea parcelei de minim 18,0 m pentru clădiri înșiruite și de minim 16,0 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandat 25,0 m).

(4.3) Suprafață minimă a parcelei de 150,0 mp. pentru clădiri înșiruite , de minimum 250,0 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 400,0 mp) sau 350,0 pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500,0 mp).

(4.4) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(5) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului Regulament.

(6) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul Regulament pentru zonele în care se află parcelele.

(7) În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific al localității sau al zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), semiînchis (cuplate) sau deschis (izolate); în funcție de această opțiune (însușita de autoritatea publică locală) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

(8) Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public), decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică competentă.

(9) Pentru parcelarea necesară amplasării unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri, etc.) prin certificatul de urbanism se va solicita întocmirea documentațiilor de urbanism, în conformitate cu legislația în vigoare .

(10) Pentru a fi construibil, terenul parcelat sau neparcelat va îndeplini următoarele condiții:

(10.1) Asigurarea accesului la un drum public/privat.

(10.2) Asigurarea dovedită a echipării tehnico-edilitare necesare, în sistem centralizat/individual.

(10.3) Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții în condițiile stabilite prin prezentul Regulament la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

(11) Dimensiunea parcelelor vor fi stabilite în funcție de:

(11.1) Condițiile cadrului natural.

(11.2) Funcțiunea principală a zonei.

(11.3) Folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren.

(11.4) Accesul la parcele și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.

(11.5) Posibilități de realizare a echipării tehnico-edilitare.

(12) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alineatul anterior, aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

(12.1) Parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului Regulament.

(12.2) Parcela nu se află într-o zonă de obligativitate de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal, conform prezentului PUG.

(12.3) Pentru parcelă se va întocmi și aproba conform Legii, un Plan Urbanistic de Detaliu

(13) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice sau care adoptă soluții de echipare individuală în acord cu legislația și normele tehnice în vigoare.

(14) Autoritatea publică are dreptul ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii rețelei.

## **Art.8.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **A.Orientarea față de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf. Anexei nr.3 la Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, astfel încât interferența clădirii cu factorii climatici să reprezinte premiza economiei de resurse energetice și să respecte Normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației conf.legislației în vigoare(Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014 cu modificările și completările ulterioare).

(2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul zonelor construite protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

(3) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

### **B.Amplasarea față de aliniament**

(1) În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniu privat și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată/domeniu privat și domeniul public.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul Regulamentului aferent zonei construite protejate, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și al unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Reguliile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii și documentații de urbanism de specialitate justificative.

(5) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează :

(5.1) În zonele construite protejate, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente în măsura în care acesta se conformează parcelarului istoric, dacă PUZCP nu prevede altfel.;

(5.2) Retragerea construcțiilor față de aliniament ,pentru alte zone decât Zona Construită Protejată ,este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale(regim de construire predominant închis,predominant deschis,regim de aliniere predominant retras de la aliniament);

(5.3) În cazul zonelor libere, construcțiile noi se vor amplasa cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale în spiritul prezentului Regulament;

(5.4) Autorizația de construire se poate emite numai dacă înălțimea clădirii măsurată la cornișă nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii, față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse în câte un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii);

### **C.Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei**

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în raport cu limitele laterale și limita posterioară a parcelei precum și unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul

Regulamentului aferent Zonei Construite Protejate, al reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și al Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

(2.1) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

(2.1.1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2.1.2) Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin Lege sau prin Regulamentul de Urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

(2.2) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și respectarea obligatorie a reglementărilor prevăzute de normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99;

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice zonale, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau Unitatea Teritorială de Referință nu dispun altfel.

(4) Pentru construcțiile care se realizează după intrarea în vigoare a prezentului PUG, retragerile față de limitele laterale vor respecta reglementările definite pentru fiecare zonă funcțională din prezentul Regulament.

#### **D.Înălțimea clădirilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; în sensul prezentului Regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

(2) Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat cf. Legii.

(2.3) Condiții de însorire; în cazul locuințelor la stabilirea retragerilor funcționează și condiția de însorire; este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locative, minim o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă; condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate, etc).

Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la cornișă; acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă poate fi necesară întocmirea unui studiu de însorire.

(2.4) Necesitatea separației funcționale; la limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele ce regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul Regulamentului.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul Regulamentului aferent Zonei Construite Protejate, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și al Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament; în situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, numărul subsolurilor fiind stabilit în funcție de necesitățile funcționale.

(5) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice; în sensul prezentului Regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în legislația în vigoare.

(6) În cadrul reglementărilor prezentului Regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, până la cornișa/streașina clădirii.

(7) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției; în această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului anterior.

(8) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului Regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul Regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii maxime admise.

## **Art.9.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii si parcajelor**

### **A.Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri sau ISU.

(4) Intersecțiile se vor amenaja pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alineatul (1) se determină conform anexei nr.4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism; documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane și rurale se avizează de către administratorul acestora.

(6) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, de studiile de circulație, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu dizabilități și a celor de vârstă a 3-a precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

#### **(7) Definiții**

a) Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.

b) Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

c) Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căruia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarea fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse.

d) Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localitățile urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

e) Drumul public este drumul destinat satisfacerii cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.



(f) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

(8) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

(9) Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minim de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și gabaritelor funcționale.

(10) Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform aliniatului precedent se vor conforma condițiilor din avizul unității teritoriale de pompieri sau ISU.

(11) Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor va respecta gabaritele minime de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime sau condiții impuse de avizul structurii de specialitate.

(12) Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex. refugii turistice, anexe gospodărești, construcții la altitudine, etc.), la construcții încadrate la categoria D, de importanță redusă.

#### (13) Utilizări permise

(13.1) Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### (14) Utilizări permise cu condiții

(14.1) Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor sau ISU, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri sau ISU, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

#### (15) Utilizări interzise

(15.1) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile Legii.

### **B. Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea determinată conform normelor tehnice specifice dar nu mai puțin de 1,0 m pentru fiecare sens; se recomandă separarea fizică a pistelor pentru biciclete față de partea carosabilă.

#### (5) Definiții

a) Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar-servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

b) Accesesele pietonale cu circulație continuă sunt accesesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

c) Flux de pietoni - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră) într-un sens sau în ambele sensuri.

d)Reglementarea circulației pietonilor - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicliștilor etc.

(6)Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

a)trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii.

b)alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții.

c)străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc.

d)piețe pietonale ,trasee pietonale desfasurate in zone naturale (maluri de ape).

### (7)Utilizări permise

(7.1)Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță;se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dizabilitati.

### (8)Utilizări admise cu condiții

(8.1)tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

a)accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere).

b)accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

### (9)Utilizări interzise

(9.1)Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale.

(9.2)Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări;parcugerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

(10)Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic.

## **C.Stationarea autovehiculelor,parcaje**

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

(2)In cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a)solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă conform prezentului Regulament.

b)solicitantul va concesiona , va achiziționa sau va inchiria spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

(3)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul

reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament conform Hotărârii nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism –Anexa 5,a Anexei la prezentul Regulament și Normele pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme,indicativ NP 24-97 din 28.11 1997.

(4)Se vor avea în vedere și următoarele recomandări:

(4.1)parcajele se vor executa în sistem ecologic (parcaj permeabil,plantare,etc);

(4.2)se vor asigura parcaje pentru biciclete;

(4.3)se vor asigura stații de încărcare autovehicole electrice;

(5) Prin excepție de la prevederile aliniatului (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de către administrația locală conform Legii.

(6)În municipiul Tg.Mureș se aplică cu prioritate HCL in vigoare la data solicitarii CU privind dimensionare locuri de parcare, necesară în elaborare doc urbanism și HCL in vigoare la data solicitarii CU privind plantarea de copaci în parcările de la nivelul solului în municipiul Târgu Mureș.

## **Art.10.Reguli cu privire la echiparea tehnica –edilitara si evacuarea deseurilor**

### **A.Echiparea tehnica-edilitara a constructiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele edilitare existente și funcționale de apă, la instalațiile de canalizare și de alimentare cu energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte in totalitate normele sanitare , de protecție a mediului precum si prevederile Codului Civil (art.610).

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele în condițiile tehnice impuse de gestionarul de rețea și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin proiecte tehnice de specialitate.

(4) Prevederile alin.(2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în Unitățile Teritoriale de Referință unde în prezent nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(5)Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(6)Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(7)Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(8)Autorizarea executării construcțiilor altele decât cele aferente infrastructurii edilitare în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă;delimitarea zonelor de servitute și protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 - Conditii de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituți impuse de către acestea vecinitatilor ,

a normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament edilitar , a SR 8591/1997,G03-Retele edilitare subterane-Conditii de amplasare precum și a legislației specifice în vigoare

(9)Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se vor realiza soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;de asemenea se va limita sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte îmbrăcămînți impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(10)Se recomandă utilizarea energiei verzi din surse regenerabile:panouri solare, panouri fotovoltaice,energie geotermală, în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.

(11)Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

### (12)Definiții

a)Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.)

b)Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

c)Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate sau de operatori privați.

d)Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate sau de operatori privați.

e)Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

(13)Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

(13.1)Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism.

(13.2)Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale administrației publice locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

a)realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte în totalitate normele sanitare ,de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

b)în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de administrația publică în colaborare cu operatorul de rețea.

(13.3)Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice locale și în conformitate cu condițiile tehnice impuse de operatorul de rețea , să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de

construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism.

## **B.Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de administrația publică locală, furnizorul de utilități, de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile stabilite de administrația publică locală și operatorii de rețele în condițiile respectării parametrilor tehnici stabiliți prin proiecte tehnice de specialitate .

(2) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, al oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala să nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

(3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului public din intravilanul localităților se limitează montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră ; montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după

caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Rețelele existente de telefonie , telecomunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran

(6) Rețelele noi de telefonie, telecomunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(7) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(8) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(9) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(10) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile Legii.

(11) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare sau tubulatura specială pentru rețelele mai puțin voluminoase; pentru drumurile de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

## **C.Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

(4) Definiții

a) Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.

b) Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național sau de interes local, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

c) Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesesizabile.

d) Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice componente; serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

(5) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora le sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public; terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

(6) Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

(7) Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telecomunicații) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma avizului autorității administrației publice specializate și al operatorului de rețea.

(8) Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Indiferent de modul de finanțare obligațiile părților vor face obiectul unor clauze contractuale.

(9) Lucrările edilitare astfel realizate (drumuri, rețele și instalații) trec în proprietatea publică sau a operatorilor de rețele și se administrează potrivit Legii.

(10) Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice și juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

## **Art.11.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

### **A.Spații verzi și plantate**

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbansim, conform legislației în vigoare (Legea 24/2005 cu modificările ulterioare) și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Se propune ca spațiul verde să reprezinte min.30% din suprafața terenului aferent construcției locuințelor individuale și min.10% din Acd aferenta locuințelor colective cu destinația de spațiu verde de folosință comună.

(3) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul Regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de

construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

(4) Se recomandă că plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

(5) În baza Convenției privind Diversitatea Biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate potrivit legislației în vigoare.

(6) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața intravilanului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu; proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect; prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului Regulament, arborii aL căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(7) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din Zona Construită Protejată se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Mureș, în baza prezentului Regulament, până la întocmirea și aprobarea PUZCP.

(8) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin studii de specialitate (arhitectură peisageră) documentații tehnice sau prin documentații de urbanism

b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;

c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m și circumferință minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului);

e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

(9) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau cu minim 1 arbore la 3 mașini (cu respectarea HCL în vigoare la data solicitării CU) privind plantarea de copaci în parcurile de la nivelul solului în municipiul Târgu Mureș).

(10) Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

(11) În vederea creșterii suprafețelor înverzite în ansamblurile existente de locuințe colective se recomandă aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele blocurilor, având în vedere că alături de beneficiile ecologice există și beneficii economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

## **B. Împrejmuiri**

(1) În condițiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri transparente, dublate sau nu de vegetație decorativă sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

b) împrejmuiri opace, necesare pentru separarea unor servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale sau a protecției împotriva intruziunilor;

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției; tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

(3) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 30-40 cm, stâlpi cu grosime de max, 35x 35 cm și o parte transparentă sau semitransparentă, realizată în baza unui concept arhitectural din metal, lemn, piatră sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m.; împrejuririle vor putea fi dublate de gard viu.

(4) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita retragerii de la aliniament a construcțiilor aflate pe lot.

(5) Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

(6) Parcelele ocupate cu echipamente publice, servicii de interes public și dotări, funcțiuni comerciale și biserici, se recomandă a fi lipsite de împrejuriri către domeniul public (stradă) sau prevăzute cu gard viu.

(7) Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public; dacă totuși împrejurirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în garduri semi-transparente (maxim 70% suprafață opacă) cu înălțime de 1,20 m, din care 0,30 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

(8) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU; stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice ilustrate în prezentul Regulament);

(9) Împrejuririle vor fi proiectate și executate utilizând geometria, cromatica și materialele derivate din tradiția locală, cu materiale naturale simple (piatră, lemn, zidărie sau metal); în Zona Construită Protejată se vor conserva și valorifica împrejuririle istorice existente inclusiv porțile de acces; intervențiile asupra acestora se va face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Mureș, în baza prezentului Regulament, până la întocmirea și aprobarea PUZCP.

(10) Este interzisă executarea împrejuririlor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;

(11) Este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/ auriu/ argintiu.

(12) Este interzisă realizarea/placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

(13) Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip gabion, structuri metalice simple, beton aparent.

(14) Se permite realizarea de nișe sau decroșuri de formă regulată în cadrul împrejuririlor pentru a permite amenajarea la stradă a echipamentelor pentru branșamente sau colectare selectivă a desurilor menajere sau de jardiniere plantate (acestea trebuie să se situeze în interiorul limitelor de proprietate și vor fi amenajate și întreținute de proprietarii de care aparțin respectivele amenajări.

(15) Porțile se vor armoniza cu împrejurirea;

(16) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația .



## **Art.12.Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor**

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

(1) Se vor respecta reglementările ilustrate în prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(2) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor de obținerea unui aviz din partea CTUAT.

(3) Având în vedere prevederile din Legea nr.153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin inițiativa autorității publice locale, în timp, se va întocmi și aproba un Regulament detaliat de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic; Regulamentul va fi inspirat din tradiția de construire arhitecturală și cea a amenajărilor exterioare, inclusiv pentru spații publice, la nivelul localității, bazat pe bune practice și pe studiile de specialitate întocmite de Ordinul Arhitecților; până la întocmirea acestui Regulament detaliat se vor utiliza reglementările prevăzute în prezentul Regulament.

(3.1) Categoriile de lucrări reglementate sunt:

- modul de conformare volumetrică și finisare a fațadelor construcțiilor noi;
- modul de finisare al fațadelor construcțiilor existente în cadrul lucrărilor de reabilitare, amenajare;
- culorile premise în finisarea fațadelor;
- materiale premise în finisarea fațadelor

## **Art.13.Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

### **Procentul de ocupare a terenului POT și coeficientul de utilizare a terenului CUT**

(1) Calculul indicatorilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a. **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprentă la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001).

b. **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

c. În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile plate sau în pantă, nivelurile construcțiilor/corpurilor de clădire care au pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabil) inconjurator cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și au prevăzute ferestre în peretii de închidere perimetrală sunt considerate demisoluri și vor fi luate ca atare în calculul indicatorului CUT.

d. Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

(2) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone centrale max. 80%
- Zone comerciale max. 85%
- Zone mixte max. 70%
- Zone rurale max. 30%
- Zone rezidențiale
- Zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
- Zonă rezidențială cu construcții cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
- Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%
- Zone industriale:

a) pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

b) pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii

- Zone de recreere: nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

(3) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic General, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) pot fi modificați în condițiile Legii.

## **Art.14. Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

(3) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(4) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin Lege.

(5) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente,

ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

(6) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(7) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(8) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

(9) Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

## **Art.15. Aplicarea Regulamentului și reglementarea situațiilor tranzitorii**

### **A. Intrarea în vigoare**

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local.

(2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului aflat în vigoare până la avizarea și aprobarea prezentului PUG și RLU.

### **B. Reglementarea situațiilor tranzitorii**

(1) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. aprobate care la data aprobării prezentei hotărâri sunt în termen de valabilitate conform H.C.L. aprobate li se aplică prevederile art. 56 alin (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul potrivit căruia, Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații :

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

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

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

Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. aprobate anterior prezentei hotărâri care nu au avut termen de valabilitate stabilit prin H.C.L.- urile de aprobare, își pierd valabilitatea .

Excepție fac prevederile privind circulația terenurilor și obligațiile asumate de către inițiator în cazul documentațiilor de urbanism care au produs efecte juridice .

(2) Pentru investițiile care au început în perioada de valabilitate a PUG/PUD aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului PUG valabilitatea documentațiilor de urbanism respective se extinde până la finalizarea acestora în baza prevederilor art.56, alin (5) din Legea 350/2001.

(3) Servituțile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia.

În cazul în care documentațiile emise aflate în perioada de valabilitate, conform alineatelor anterioare, sunt grevate de servituți de utilitate public instituite prin prezentul PUG, finalizarea acestora vă fi completată cu aplicarea acestora ,acolo unde acest lucru este posibil.

(4) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora; prelungirea acestora se va face în condițiile Legii.

## **Capitolul IV**

### **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

#### **C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE**

#### **CP – ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE**

##### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona centrală, delimitată în baza studiilor precedente de urbanism, se situează în cea mai mare parte în interiorul zonei construite protejate ce cuprinde valori istorice și arhitectural-urbanistice, ce se suprapune peste nucleul istoric cât și peste alte zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape de evoluție urbană ce conserva tiparele diferitelor perioade istorice.

Zona se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public situate la parter și funcțiunea de locuire situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Zona conține majoritatea instituțiilor publice și de interes general importante ale orașului.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele clasate în Lista Monumentelor Istorice cât și cele propuse a fi clasate) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcțiunea de locuire. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fără valoare.

Țesutul urban este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi înguste și adâncimi variabile, de organizare urbanistică de tip închis cu imobile situate în aliniament cu ganguri de acces în curțile interioare. În același timp suprapunerea peste nucleul istoric și peste zonele adiacente acestuia a diferitelor intervenții urbanistice în formula modernă ale sfârșitului sec. XIX precum și cele ce aparțin sec. XX, a condus la transformarea parțială a parcelarului, cu unele zone de destructurare, rezultând astfel o structură urbană diferențiată.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă de pe parcursurile interioare și de pe înălțimile înconjurătoare, precum și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă tiparul urban în continuă evoluție menit să confere prestigii culturale localității prin cumulul de valori arhitecturale și urbanistice

Potențialul de dezvoltare al acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule cât și prin reconversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în spațiul zonei centrale ca o entitate bine definită și coerentă.

##### **1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CP - Zona Centrală situată în interiorul zonei construite protejate se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultură Judetana Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor

prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor clasificate sau propuse a fi clasificate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memoriala sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

\* **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

\* **2** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

\* **3** - clădiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie e interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat;

\* **4** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială;

Intervențiile vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban, conservarea sau eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru PUZCP obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

Se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură ce vor avea ca obiect amenajarea spațiului public în zona CP.

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

CP1 – Zona centrală suprapusă nucleului istoric în care se menține configurația țesutului urban tradițional.

CP2 – Zona centrală suprapusă nucleului istoric, formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii.

CP3 – Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric.

CP4 – Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, ocupată de clădiri industriale, de mică producție, manufacturi sau servicii pentru industrie.

## CP1 – ZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ NUCLEULUI ISTORIC ÎN CARE SE MENȚINE CONFIGURAȚIA ȚESUTULUI URBAN TRADIȚIONAL

### 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

**Zona Centrală** suprapusă nucleului istoric în care se menține configurația țesutului urban tradițional e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul tramei stradale constituită la sfârșitul sec. XIX.

Zona se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public situate la parter și funcțiunea de locuire situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Zona conține majoritatea instituțiilor publice și de interes general importante ale orașului.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele clasate în Lista Monumentelor Istorice cât și cele propuse a fi clasate) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcțiunea de locuire. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fără valoare.

Țesutul urban este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi înguste și adâncimi variabile, de organizare urbanistică de tip închis cu imobile situate în aliniament cu ganguri de acces în curțile interioare. În același timp suprapunerea peste nucleul istoric și peste zonele adiacente acestuia a diferitelor intervenții urbanistice în formula modernă ale sfârșitului sec. XIX precum și cele ce aparțin sec. XX, a condus la transformarea parțială a parcelarului, cu unele zone de destructurare, rezultând astfel o structură urbana diferențiată.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă de pe parcursurile interioare și de pe înălțimile înconjurătoare, precum și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă tiparul urban în continuă evoluție merit să confere prestigiu cultural localității prin cumulumul de valori arhitecturale și urbanistice.

Potențialul de dezvoltare al acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule cât și prin reconversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în spațiul zonei centrale ca o entitate bine definită și coerentă.

#### 1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Pentru reglementarea detaliată a zonei CP1 - Zona Centrală suprapusă nucleului istoric în care se menține configurația țesutului urban tradițional - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG..

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultură Judetana Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor clasificate sau propuse a fi clasificate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memorială sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

- \* **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- \* **2** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- \* **3** - clădiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie e interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat;
- \* **4** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială;

Intervențiile vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban, conservarea sau eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

Se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură ce vor avea ca obiect amenajarea spațiului public în zona CP1.

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

CP1a – Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri sau ansambluri de clădiri independente –de interes public.

CP1b – Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

CP1c– Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la strada având drept caracteristica parcele foarte lungi (tip sfoară).

CP1d – Subzona din interiorul rezervației de arhitectură delimitate de conturul incintei fortificate (Cetatea).

# CP1a

**Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri sau ansambluri de clădiri independente – de interes public.**

## SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona clădirilor sau ansamblurilor de clădiri istorice independente dedicate instituțiilor și serviciilor publice care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.

Structura funcțională include funcțiuni administrative, de cult, culturale, de învățământ, de sănătate.

Sunt ansambluri realizate pe baza unui proiect unitar, uneori etapizat, remarcându-se ca atare în structura urbană; unele dintre acestea sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice.

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- instituții și servicii publice sau de interes public;
- funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.
- Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt clasificate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasificate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile Legii.
- Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.
- În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente.
- În cazul reconversiei/conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
- Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.
- În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.



-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot realiza reconversii funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- Spații de cazare - ale instituțiilor de învățământ/cercetare cu condiția că proprietatea și administrarea să aparțină acestora.
- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, potrivit prevederilor legale.
- Garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți/corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
  - să fie amplasate în interiorul parcelei, invizibile de pe domeniul public;
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memorială și simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
  - funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
  - funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;
- Reconversia funcțională a ansamblurilor/clădirilor pentru orice altă utilizare, aflată în dezacord cu funcțiunea dominantă formată din categoria instituțiilor publice sau de interes public;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților; Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare vizibile din spațiul public;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea parcellarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior;

-Pentru conservarea diversității și specificității diferitelor clădiri/ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentatii de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric ,aprobrate in conditiile Legii ,cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Se recomanda menținerea neschimbată a situației existente;  
-În situația în care se impun modificări ale amplasării clădirilor față de aliniament,acestea se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentatii de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric ,aprobrate in conditiile Legii ,cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

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

-Se recomanda menținerea neschimbată a situației existente;  
-În situația în care se impun modificări ale modului tradițional de amplasare a clădirilor față de limitele laterale sau posterioare, acestea se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentatii de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric ,aprobrate in conditiile Legii ,cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Se recomanda menținerea neschimbată a situației existente;  
-În situația în care se impun modificări ale modului tradițional de amplasare a clădirilor față de limitele laterale sau posterioare, acestea se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentatii de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric ,aprobrate in conditiile Legii ,cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive pentru comerț de anvergură medie și medie, locuințe colective, etc.);

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;  
-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;  
-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;  
-În situația în care se impun modificări ale existentului ,rezultate din schimbarea situației parcelarului , condițiile de accesibilitate se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentatii de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric ,aprobrate in conditiile Legii ,cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).  
-Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acesteia;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max. 250 metri pentru funcțiunile subzonei;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei* la prezentul Regulament, cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

- Se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:
  - Înălțimea maximă a clădirilor este P+2+M, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5+M și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor măsurată între cornișă și cota terenului natural în zona aliniamentului sau a retragerii de la aliniament, după caz se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor;
- Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- 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;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice, memorial sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform Legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestor clădiri 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).

-Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);

(2)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3)față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

-La nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;

-Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;

-Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;

-Soclrurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;

-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;

-Învelitorile vor fi realizate din țiglă , înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;

-Prin excepție 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;

-Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional;

-Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;

-Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

-Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban.

-Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice

-Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

-Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;

-Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;

-În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

## ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor de orice tip, inclusiv cele reciclabile, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice, în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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.

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și al porților de acces astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- POT<sub>max</sub>=60% pentru parcele de front
- POT<sub>max</sub>=70% pentru parcele de colț

-Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde POT<sub>max</sub>=70% și Piața Teatrului unde POT<sub>max</sub>=30%, indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

##### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- CUT<sub>max</sub>=2,0 pentru parcele de front
- CUT<sub>max</sub>=2,2 pentru parcele de colț

-Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde CUT<sub>max</sub>=3,0 și Piața Teatrului unde CUT<sub>max</sub>=1,8 indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

# CP1b

**Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.**

## SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Structura funcțională include funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, de loisir public, de turism, de locuire.

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- Funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistenta medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- Servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
- Activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- Locuințe;
- Parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional aprobate în condițiile Legii;
- Pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente;
- Se admit reconversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- În cazul reconversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

-Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;

-Activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau până la aprobarea acestuia pe bază de documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultura Mureș;

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule urbane);

-Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memorială și simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:

-funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

-funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

-Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

-Se admite reconversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția studierii și fundamentării soluției de asigurare a accesului și evitării oricăror disfuncții față de vecinătăți; diferențele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul clădirii, fără afectarea domeniului public;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

-Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;

-Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric

-Comerț și depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-Depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;

-Activități productive și depozități de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;

-Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);

-Nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;
- Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;

- Se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- Excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150,0 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8 metri și suprafața parcelei mai mică de 150,0 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;
- În cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor amplasa pe aliniament în front continuu;
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor 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;
- În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de aliniere detaliat va fi reglementat prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, situațiile atipice se vor reglementa prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

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

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de pe limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;



-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii:

-curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;

-curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6,0 metri;

-pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

-se admite reducerea suprafeței curților la 2/3 din suprafața reglementară, în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

-clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele;

-distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

-În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

-În cazul reconversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, se recomandă că accesul publicului în clădire să se facă prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita dinspre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

-Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;

-În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori

concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max.150,0 m pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament, cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

-Se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

-Înălțimea maximă a clădirilor este P+2+M, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5+M și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;

-În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

-În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor măsurată între cornișă și cota terenului natural în zona aliniamentului se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;

-În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor;

-Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.

-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.

-Orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice, memoriale sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale;

-Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;

-Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestor clădiri cu excepția cazurilor în care, în baza unui studiu istoric, se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

-Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

-Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau al altor elemente cu următoarele excepții:

(1)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane,jardiniere, etc.);

(2)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3)față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- La nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- Socurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
- 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 ; prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane integrabile prin contrast;
- În cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- În cazul reconversiei parterului clădirilor în spații comerciale se recomandă limitarea vitrinelor de expunere strict la conturul anterior al ferestrelor;
- Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- Învelitorile vor fi realizate din țiglă , înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- Prin excepție în situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se recomandă 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;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pașișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi după caz lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule contemporane integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

## ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor de orice tip, inclusiv cele reciclabile, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o înbrăcămintă de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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.

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și al porților de acces în ganguri astfel:

- În cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, și se va dispune eventual la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumină în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- POTmax=50% pentru parcele de front cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea unui POT max=80%(conf.RGU)
- POTmax=65% pentru parcele de colț cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea unui POT max=80%(conf.RGU)
- Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde POTmax=70% și Piața Teatrului unde POTmax=30% indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- $CUT_{max}$  va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- $CUT_{max}=1,5$  pentru parcele de front cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre  $POT_{max}$  și regimul de înălțime reglementat;

- $CUT_{max}=1,8$  pentru parcele de colț cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre  $POT_{max}$  și regimul de înălțime reglementat;

-Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde  $CUT_{max}=3,0$  și Piața Teatrului unde  $CUT_{max}=1,8$  indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

## CP1c

**Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la strada având drept caracteristică parcele foarte lungi (tip sfoară).**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Structura funcțională include funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, de loisir public, de turism, de locuire.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- Funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistenta medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- Servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
- Activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- Locuințe;
- Parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional și istoric aprobate în condițiile Legii;
- Pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii
- Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente.
- Se admit reconversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
- Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- Activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau până la aprobarea acestuia pe bază de documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate

(indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultura Mureș.

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule urbane neclasate);

-Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasificate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memorială sau simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:

-funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

-funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

-Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

-Se admite reconversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția studierii și fundamentării soluției de asigurare a accesului și evitării oricăror disfuncții față de vecinătăți; diferențele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul clădirii, fără afectarea domeniului public;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

-Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;

-Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric

-Comerț și depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-Depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;

-Activități productive și depozitari de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;

-Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);

-Nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-Orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;

-Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;

-Se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

-Excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150,0 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8 metri și suprafața parcelei mai mică de 150,0 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;

-În cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

-În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

-Sunt posibile operațiuni urbanistice de subîmpărțire a parcelelor existente pentru creșterea densității sau apariția unor altor tipuri de activități, păstrand nealterat frontul la stradă ;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Construcțiile se vor amplasa pe aliniament în front continuu;

-Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor 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;

-În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de aliniere detaliat va fi reglementat prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, situațiile atipice se vor reglementa prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

-În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;

-În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de pe limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea a clădirii măsurată de la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;

-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;



-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii:
- curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
- curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6,0 metri;
- pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
- Se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară, în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În cazul reconversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, se recomandă că accesul publicului în clădire să se facă prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita dinspre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminți permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei* la prezentul Regulament, cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

- Se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:
- Înălțimea maximă a clădirilor este P+2+M excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5+M și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă de două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;
- În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor măsurată între cornișă și cota terenului natural în zona aliniamentului se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor;
- Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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.
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice, memoriale sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile Legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestor clădiri 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).
- Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau al altor elemente cu următoarele excepții:
  - (1)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane,jardiniere, etc.);
  - (2)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
  - (3)față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;
- La nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu

- minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
  - Soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
  - 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 ; prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane integrabile prin contrast;
  - În cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
  - În cazul reconversiei parterului clădirilor în spații comerciale se recomandă limitarea vitrinelor de expunere strict la conturul anterior al ferestrelor;
  - Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
  - Învelitorile vor fi realizate din țiglă , înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
  - Prin excepție 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;
  - Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional;
  - Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
  - Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
  - Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban.
  - Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule contemporane integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice
  - Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
  - Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
  - Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
  - În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

## ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor de orice tip, inclusiv cele reciclabile,, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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.

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și al porților de acces în ganguri astfel:

- În cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, i se va dispune eventual la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumină în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- POT<sub>max</sub>=50% pentru parcele de front
- POT<sub>max</sub>=65% pentru parcele de colț
- Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde POT<sub>max</sub>=70% și Piața Teatrului unde POT<sub>max</sub>=30% indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- CUT<sub>max</sub>=1,5 pentru parcele de front
- CUT<sub>max</sub>=1,8 pentru parcele de colț
- Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde CUT<sub>max</sub>=3,0 și Piața Teatrului unde CUT<sub>max</sub>=1,8 indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

# CP1d

## **Subzona din interiorul rezervației de arhitectură delimitată de conturul incintei fortificate (Cetatea).**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Cetatea Tg. Mureș a făcut obiectul unui proiect de restaurare, renovare, reabilitare derulat pe ansamblul incintei, care i-a redat prestigiul în cadrul valorilor arhitectural-urbanistice ale orașului. Funcțiunile tradiționale și cele nou implementate constituie un nucleu purtător de dezvoltare durabilă în spațiul zonei construite protejate a municipiului.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Se recomanda menținerea și diversificarea funcțiilor stabilite prin proiectul integrat de restaurare;
  - Se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public stabilite prin proiectul de restaurare, în interiorul clădirilor existente;
  - Pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
  - Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
  - În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente.
  - Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
  - Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
  - Activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau până la aprobarea acestuia pe bază de documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni:

- Servicii comerciale de alimentație publică și de prestari servicii adecvate zonei centrale protejate cu atractivitate ridicată pentru public și atractive din punct de vedere turistic cu condiția prezervării construcțiilor istorice așa cum au rezultat din proiectul de renovare și a atmosferei existente;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;
- Activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din clădiri;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere interiorului sau exteriorului incintei;
- Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se menține neschimbată situația existentă, rezultată din proiectul de restaurare integrală a incintei ;
- În situațiile în care sunt necesare modificări sau noi amenajări; regimul de aliniere detaliat va fi reglementat prin PUZCP;

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

- Se menține neschimbată situația existentă, rezultată din proiectul de restaurare integrală a incintei ;
- În situațiile în care sunt necesare modificări sau noi amenajări; regimul de amplasare detaliat va fi reglementat prin PUZCP;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Se menține neschimbată situația existentă, rezultată din proiectul de restaurare integrală a incintei ;
- În situațiile în care sunt necesare modificări sau noi amenajări; regimul de amplasare detaliat va fi reglementat prin PUZCP;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru amenajările aleilor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintei se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, din materiale naturale;
- Se menține neschimbată situația existentă, rezultată din proiectul de restaurare recent încheiat prin care s-au reabilitat zonele de circulații și accese în spațiul incintei;
- În situațiile în care sunt necesare modificări sau noi amenajări condițiile detaliate de accesibilitate se vor stabili după caz, prin PUZCP.

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor în incinta fortificată este interzisă cu excepția situațiilor reglementate de proiectul de restaurare integrală a incintei ; parcare autovehiculelor se poate face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în spațiile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;
- Se menține neschimbată situația existentă, rezultată din proiectul de restaurare integrală a incintei prin care s-au reabilitat zonele de circulații și accese în spațiul incintei;
- În situațiile în care sunt necesare modificări sau noi amenajări; regimul de amplasare detaliat va fi reglementat ,după caz,prin PUZCP;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban;
- Se menține neschimbată situația existentă, rezultată din proiectul de restaurare integrală a incintei prin care s-au reabilitat construcțiile din incinta cetății;
- În situațiile în care sunt necesare modificări sau noi amenajări; regimul înălțime detaliat va fi reglementat ,după caz prin PUZCP;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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.
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestor clădiri 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).
- 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 ; prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane integrabile prin contrast;
- Învelitorile vor fi realizate din țiglă , înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;

- Prin excepție 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;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule contemporane integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică permanentă, adecvată a spațiului liber din incinta cetății;
- Pe ansamblul Cetății, spațiile verzi organizate pe solul natural, conform proiectului de restaurare integrală a incintei vor fi alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- 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;
- În situațiile în care sunt necesare modificări sau noi amenajări, spațiile libere și cele plantate vor fi detaliate prin proiecte de specialitate, întocmite de arhitecți în colaborare cu arh. peisagist,ing.horticol,dendrolog,etc;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES



Se va menține caracterul existent al împrejurimilor și al porților de acces conform proiectului de restaurare integrală a incintei Cetății.

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-Se recomanda menținerea indicatorului urbanistic POT existent stabilit în cadrul proiectului de restaurare integrală a incintei Cetății.

-În situațiile în care sunt necesare modificări ale proiectului sau noi amenajări, indicatorul urbanistic nou POT va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-Se recomanda menținerea indicatorului urbanistic CUT existent stabilit în cadrul proiectului de restaurare integrală a incintei Cetății.

-În situațiile în care sunt necesare modificări ale proiectului sau noi amenajări, indicatorul urbanistic nou CUT va fi reglementat prin PUZCP;

## **CP2– ZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ NUCLEULUI ISTORIC FORMATĂ DIN INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona Centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii este parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitat de traseul tramei stradale constituită la sfârșitul sec. XIX.

Zona se caracterizează printr-o structură funcțională complexă, heterogena, ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public situate la parter și funcțiunea de locuire situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Această zonă conține ansambluri realizate pe baza unui proiect unitar remarcându-se ca atare în structura urbana sau ca intervenții punctuale. Toate aceste ansambluri conțin clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și unele clădiri fără valoare deosebită.

Țesutul urban din zonele adiacente acestor inserții este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi înguste și adâncimi variabile, de organizare urbanistică de tip închis cu imobile situate în aliniament cu ganguri de acces în curțile interioare. În același timp suprapunerea peste nucleul istoric și peste zonele adiacente acestuia a diferitelor intervenții urbanistice în formula modernă ale sfârșitului sec. XIX precum și cele ce aparțin sec. XX, a condus la transformarea parțială a parcelarului istoric, cu unele zone de destructurare, ceea ce conduce la o structură urbana diferențiată care face parte din această zonă.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței majorității țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă tiparul urban în continuă evoluție merit să confere prestigiul cultural localității prin cumulul de valori arhitecturale și urbanistice

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială și prin reconversie funcțională, este deosebit, având șansa să se înscrie în spațiul zonei centrale ca o entitate bine definită și coerentă.

#### **1.1. PRESCRIPȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CP2 - Zona Centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG..

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultură Județeană Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memorială sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în

relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

\* **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

\* **2** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

\* **3** - clădiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie e interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat.

\* **4** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban, conservarea sau eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

Se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură ce vor avea ca obiect amenajarea spațiului public în zona CP2.

## CP2

### **Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii.**

#### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Structura funcțională include funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, de loisir public, de turism, de locuire.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
  - Funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistenta medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
  - Servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
  - Activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
  - Locuințe;
  - Parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional, aprobate în condițiile Legii.
  - Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice învecinate.
  - Pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt evidențiate prin studiul de fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG, se vor respecta prevederile Legii
  - Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
  - În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente.
  - În cazul reconversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
  - Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
  - Toate prevederile actualului Regulament pentru această zonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultura Mureș.

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei inserții singulare);

-Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memorială sau simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:

-funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

-funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

-Garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți/corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

-să fie amplasate în interiorul parcelei, invizibile de pe domeniul public;

-accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul zonei;

-Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

-Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;

-Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric

-Comerț și depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-Depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;

-Activități productive și depozități de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;

-Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);

-Nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-Orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;

-Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea unificării sau divizării parcelor;
- Se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150,0 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
  - Excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150,0 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8 metri și suprafața parcelei mai mică de 150,0 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;
  - În cazul comasării parcelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
  - În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea sau modificarea funcțiunilor existente, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior;
  - Se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;
  - Pentru conservarea diversității și specificității diferitelor clădiri/ansambluri, în general elemente remarcabile în contextul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul PUZCP .
  - Prin PUZCP se va urmări, acolo unde este cazul, realizarea de corecții de integrare în raport cu fondul istoric, precum și îmbunătățirea funcționalității acestor inserții;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se recomandă menținerea neschimbată a situației existente pe fiecare stradă de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță egală cu retragerea dominantă dar nu la mai puțin de 4,0 metri cu respectarea condiției ca să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- Detalii sau modificări ale acestui tip de amplasare a clădirilor față de aliniament se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcellar, funcțiuni și gabarite intruzive).

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

- Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o distanță recomandată de maximum 20,0 m de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție ; față de limita opusă a parcelei aceasta se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
  - În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,dar nu mai puțin de 3,0 metri;
  - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

-Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și față de cea posterioară este de minim 10,0 metri;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii:

-curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;

-curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6,0 metri;

-pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

-Se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

-Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele;

-Distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

-În situația în care se impun modificări ale existentului, rezultate din schimbarea situației parcelarului, condițiile de accesibilitate se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

-Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;

-Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acesteia;

-În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max, 150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,0 metri pentru celelalte funcțiunile;

- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea a clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

- Se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără calcane;
- Înălțimea maximă a clădirilor este P+2+M , excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5+M și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;
- În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.
- Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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.
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale , urbanistice,memoriale sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor, unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale sau cele folosite în conceptul originar;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestor inserții realizate în ultimele decenii arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestor clădiri cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea detaliilor specifice care încadrează zona stilistic;
- Tâmplăriile originare 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;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare; Volumetria se va conforma tipologiilor specifice ale inserțiilor preexistente ; cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli



pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter pentru care sunt acceptabile formule contemporane; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice

-Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

-Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;

-Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;

-În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;

-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);

-Spațiile libere (suprafețe ce au o înbrăcămintă de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);

-Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament sau celelalte spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă sau grădini și amenajate peisager;

-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.

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

-Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;

-În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;

-În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau împrejuriri similare cu cele din restul zonei centrale;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% $m^2$ AC/ $m^2$ teren)

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- POT<sub>max</sub>=50% pentru parcele de front
- POT<sub>max</sub>=65% pentru parcele de colț

-Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde POT<sub>max</sub>=70% și Piața Teatrului unde POT<sub>max</sub>=30% indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT $m^2$ ADC/ $m^2$ teren)

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv sau in corelare cu POT<sub>max</sub> și cu regimul de înălțime reglementat fără a depăși:

- CUT<sub>max</sub>=1,5 pentru parcele de front
- CUT<sub>max</sub>=1,8 pentru parcele de colț

-Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde CUT<sub>max</sub>=3,0 și Piața Teatrului unde CUT<sub>max</sub>=1,8 indiferent de programul arhitectural existent sau propus;

## **CP3 – ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, ÎN AFARA NUCLEULUI ISTORIC**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona Centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric e parte a zonei centrale a municipiului, situată la periferia tramei stradale constituită la sfârșitul sec. XIX.

Zona se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public și funcțiunea de locuire cu prezența semnificativă.

Această zonă conține o parte a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (clasate în Lista Monumentelor Istorice sau propuse a fi clasate) și este alcătuită din clădiri publice actuale și foste clădiri rezidențiale cu valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fără valoare.

Țesutul urban este caracterizat de parcelarul relativ uniform de lățime medie cu fronturi înguste și adâncimi variabile, de organizare urbanistică preponderent de tip închis cu imobile situate în aliniament cu ganguri de acces în curțile interioare.

În același timp suprapunerea peste nucleul istoric și peste zonele adiacente acestuia a diferitelor intervenții urbanistice în formula modernă a sfârșitului sec. XIX precum și cele ce aparțin sec. XX, a condus la transformarea parțială a parcelarului, cu unele zone de destructurare, rezultând astfel o structură urbana diferențiată.

Valoare, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită protecție deoarece reprezintă tiparul urban în continuă evoluție menit să confere prestigiul cultural localității prin cumulul de valori arhitecturale și urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule urbane și prin reconversie funcțională, este semnificativ, având șansa să se înscrie în anvelopa spațiului zonei centrale ca o entitate bine definită și coerentă.

### **1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CP3 - zona centrală situată în interiorul zonei construite protejate, în afara nucleului istoric în care se menține configurația țesutului urban tradițional - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG..

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultură Judetana Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor clasate sau propuse a fi clasate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memoriala sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

- \* **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- \* **2** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- \* **3** - clădiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie e interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat.
- \* **4** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban, conservarea sau eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

## CP3

### **Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric.**

#### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Structura funcțională include funcțiuni comerciale (terțiare), de locuire, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, de turism și loisir public.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- Funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistenta medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- Servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
- Activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- Locuințe;
- Parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional aprobate în condițiile Legii.
- Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile Legii
- Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente.
- Se admit reconversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- În cazul reconversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
- Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- Activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau până la aprobarea acestuia pe bază de documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate

(indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule urbane);

-Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memorială sau simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:

-funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

-funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărui surse potențiale de incomodare sau poluare;

Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

-Se admite reconversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția studierii și fundamentării soluției de asigurare a accesului; diferențele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul clădirii, fără afectarea domeniului public;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

-Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;

-Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric

-Comerț și depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-Depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;

-Activități productive și depozitari de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;

-Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);

-Nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-Orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;

-Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor.

-Se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150,0 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

-Excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150,0 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața parcelei mai mică de 150,0 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;

-În cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

-Se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri

-În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Se menține neschimbata situația existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță egală cu retragerea dominantă dar nu la mai puțin de 4,0 metri cu respectarea condiției ca să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

-Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor 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;

-Detalieri sau modificari ale acestui tip de amplasare a clădirilor fata de aliniament se vor stabili dupa caz prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

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

-Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

-În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;

-În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire;

În cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii:

- curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30,0 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
- curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30,0 mp și cu o lățime de minim 6,0 metri;
- pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

-Se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

-Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele;

-Distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

-În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

-În cazul reconversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, se recomandă că accesul publicului în clădire să se facă prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita dinspre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

-Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;



- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

- Se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente, cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără apariția unor calcane;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelunge regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornișă se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor;
- Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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.
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice, memoriale sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform Legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestor clădiri 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).
- Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau al altor elemente cu următoarele excepții:

(1)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane,jardiniere, etc.);

(2)față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3)față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- La nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- Socurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
- 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 ; prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane integrabile prin contrast;
- În cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- În cazul reconversiei parterului clădirilor în spații comerciale se recomanda limitarea vitrinelor de expunere strict la conturul anterior al ferestrelor;
- Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- Învelitorile vor fi realizate din țiglă , înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- Prin excepție în situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri; jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fâltuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule contemporane integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

## ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor de orice tip, inclusiv cele reciclabile,, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o înbrăcămintă de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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.

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și al porților de acces în ganguri astfel:

- În cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune eventual la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumină în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Împrejmuirea la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- POT<sub>max</sub>=50% pentru parcele de front
- POT<sub>max</sub>=65% pentru parcele de colț

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- CUT<sub>max</sub>=1,5 pentru parcele de front
- CUT<sub>max</sub>=1,8 pentru parcele de colț

## **CP4– ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, OCUPATĂ DE CLĂDIRI INDUSTRIALE, DE MICA PRODUCȚIE, MANUFACTURI SAU SERVICII PENTRU INDUSTRIE.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona Centrală situată în interiorul zonei construite protejate, ocupată de clădiri industriale, de mica producție, manufactura sau servicii pentru industrie este de regulă parte a zonei centrale a municipiului, situată la periferia tramei stradale constituită la sfârșitul sec. XIX.

Zona se caracterizează printr-o structură funcțională, heterogena, ce combina în diferite locații activități ale micilor întreprinderi pentru producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare, etc.

Această zonă conține incinte realizate pe baza unor proiecte răspândite neuniform în structura urbana sau prin intervenții punctuale. Toate acestea conțin clădiri, de regulă fără valoare arhitecturală sau ambientală, realizate preponderent în a doua jumătate a sec. XX.

Țesutul urban din zonele adiacente acestor inserții este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi și adâncimi variabile, de organizare urbanistică de tip închis cu imobile situate în aliniament cu ganguri de acces în curțile interioare, motiv pentru care zona este situată în interiorul zonei construite protejate. În același timp pentru zonele adiacente nucleului istoric diferitele intervenții urbanistice în formula modernă a sfârșitului sec. XIX precum și cele ce aparțin sec. XX, au condus la transformarea parțială a parcelarului, cu unele zone de destructurare, rezultând astfel o structură urbana diferențiată din care face parte această zonă.

Unitățile industriale și de servicii sunt în general în proprietate privată și dispun de anumite suprafețe de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil prin reconversii spontane. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate, altele au suferit modernizări și funcționează în condiții bune.

Majoritatea incintelor industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces și fluxurile fiind disfuncționale sau inexistente.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială și prin conversie funcțională, este deosebit, având șansa să se înscrie în spațiul zonei centrale ca o entitate bine definită și coerentă.

#### **1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Prin prevederile PUG incintele industriale și de servicii existente care nu au suferit reconversii spontane sau au fost abandonate pot fi reconfomate sau își păstrează destinația actuală. Intervențiile în aceste zone se vor conforma prezentului Regulament în condițiile legii.

Pentru reglementarea detaliată a zonei CP4 - Zona Centrală situată în interiorul zonei construite protejate, ocupată de clădiri industriale, de mica producție, manufacturi sau servicii pentru industrie, formată din inserții de clădiri realizate în timp(sfarsitul sec.XIX,sec.XX) - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG..

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Intervențiile vor urmări restaurarea coerenței ansamblurilor functionale în raport cu structura urbana generală și ridicarea gradului de finisare a clădirilor, restaurarea, conservarea și eliberare de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul/corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu clădirile clasate sau propuse a fi clasate ca monument istoric și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

## CP4

### **Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, ocupată de clădiri industriale, de mică producție, manufacturi sau servicii pentru industrie.**

#### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Structura funcțională include funcțiuni industriale, de mică producție, manufacture, de servicii pentru industrie, depozitare, alte funcțiuni rezultate din reconversii spontane.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
  - Funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistenta medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
  - Servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
  - Activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
  - Locuințe colective;
  - Parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional aprobate în condițiile Legii;
  - În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente.
  - Se admit reconversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu recomandarea propunerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor între 30% - 50% din aria construită desfășurată;
  - În cazul reconversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea cu precădere la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
  - Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
  - Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
  - Activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau până la aprobarea acestuia pe bază de documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memoriala să simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni: sau menținerea funcțiunii existente:

-funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

-Se admit reconversii monofuncționale pentru funcțiuni majore publice sau de interes public: centru de conferințe, campus universitar/de cercetare, complex expozițional, parc tematic, etc.;

-Se admite reconversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în nouă structură urbană.

-Garaje subterane sau supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

-să nu ocupe frontul spre spațiul public

-să fie amplasate în interiorul parcelei;

-accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul zonei;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

-Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin anvergura activității și prin traficul generat;

-Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric;

-Comerț și depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-Depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;

-Activități productive și depozitari de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;2;

-Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor și care nu respectă prevederile Articolul 2;

-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-Orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;

-Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZCP pentru întreaga Zona Construită Protejată delimitată prin studiul de fundamentare istoric în cadrul PUG, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament;

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Menținerea sau modificarea parcelarului se va studia în cadrul PUZCP. Țesutul urban se va organiza după principiul structural al zonei centrale, cu spații publice - străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

În cazul parcelării/reparcelării terenurile rezultate vor avea următoarele caracteristici:

- lungimea frontului la stradă cuprinsă între 18,0 metri – 24,0 metri;
- adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața mai mare sau egală cu 500,0 mp;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere detaliat va fi reglementat prin PUZCP; până la realizarea acestuia, situațiile atipice se vor reglementa cu respectarea prevederilor prezentului Regulament;
- Se conservă situația existentă pe fiecare stradă de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță egală cu retragerea dominantă dar nu la mai puțin de 4,0 metri cu respectarea condiției ca să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor 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;
- Detalieri sau modificări ale acestui tip de amplasare a clădirilor față de aliniament se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

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

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de pe limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire;
- În cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;
- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA



-Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii:

Curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30,0 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;

-Curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30,0 mp. și o lățime de minima de 6,0 metri;

-Pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

-Se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

-Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele;

-Distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

-În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

-Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămiți permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;

-În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max.150,0 m pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, prin PUZCP, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

-Se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără apariția unor calcane;

-În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două

- străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
  - În toate cazurile ,până la aprobarea PUZCP justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornișă se va face în raport cu cladirile clasate sau propuse pentru clasare monument situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
  - În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.
  - Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;
  - Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei i peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- 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.
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de specialitate, avizat conform Legii;
- Se va conserva expresia arhitecturală și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități teritoriale de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lîsă fîlțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tîmplării se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținînd spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule contemporane integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice;
- Firmele și reclamele se vor inscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor de orice tip, inclusiv cele reciclabile, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă fiind plantate în proporție de min.70%;
- 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.

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejmuiți din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- POT<sub>max</sub>=50% pentru parcele de front
- POT<sub>max</sub>=65% pentru parcele de colț

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:
- CUT<sub>max</sub>=1,5 pentru parcele de front
- CUT<sub>max</sub>=1,8 pentru parcele de colț

## **CA- ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse prin studiul de delimitare la vest și sud de zona istorică, respectiv în lungul străzii Gh. Doja și în zona adiacentă cuprinsă între paraul Poclos și calea ferată, în lungul culoarului creat de paraul Poclos, pe direcția zonelor rezidențiale majore; Zona poate consolida centralitatea între zona istorică și zona gării principale, ca poarta de acces în oraș;

Ariile de extindere ale zonei centrale situate în afara zonei construite protejate sunt reprezentate de zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate în lungul principalelor artere de traversare și convergență spre nucleul istoric (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și restructurate fragmentar în spiritul urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe spațiile situate la parter și locuirea de tip individual sau cea de tip colectiv situate la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană istorică preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea. Evoluția contemporană confirmă această tendință prin apariția unor dezvoltări punctuale ce amplifică și diversifică gradul de funcționalitate al zonei.

#### **1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Se instituie ca obiectiv de utilitate publică necesitatea întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru zona gării principale, ca spațiu urban reprezentativ de contact, cu potențial de dezvoltare durabilă; planul va fundamenta posibilitatea realizării prevederilor studiului de mobilitate urbană durabilă privind realizarea nodurilor de circulație multimodală în spațiul municipiului Tg. Mureș.

Având în vedere situațiile atipice frecvente în ceea ce privește funcționalitatea precum și parcelarul neuniform pentru această zonă, intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu, se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism (PUZ) pe suprafețe delimitate conform avizului de oportunitate.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Intervențiile ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor urmări conservarea coerenței dezvoltării acestei zone urbane, creșterea potențialului de centralitate.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădiri parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

# CA

## Zona centrală situată în afara Zonei Construite Protejate.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere funcțiuni care consolidează și diversifică conceptul de centralitate, în special pentru zona gării principale.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală culturale, funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor financiar-bancare, comerciale (terțiare);
- Se admit funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, turism și alimentație publică, sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, parcaje pentru nod de circulație multimodală sau pentru descongestionarea circulației în zona centrală (subterane, supraterane - la sol sau multietajate), servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente; prezenta locuirii nu este obligatorie;
- Pentru construcțiile noi, spre zonele publice, parterul va avea funcțiuni de interes public;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării pentru aceste funcțiuni a accesului direct din spațiul public, diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel alternativ sau pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice lucrări care modifică trasee ale străzilor ce se continuă din Zona Construită Protejată , constituite în decursul diferitelor etape istorice de urbanizare sau spațiile publice existente;
- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Ansambluri rezidențiale monofuncționale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în această zonă intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;
- În cazul implementării de funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere din cauză de utilitate publică gestionate de către administrația publică sau în parteneriat public-privat;
- Pentru celelalte funcțiuni se considera construibile parcelele cu suprafața minimă de 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri; adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin 6,0 metri de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- Clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișa nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- Clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 3,0 metri și nu cu mai mult de 9,0 metri cu respectarea condiției ca să nu lase vizibile calcanele clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; fac excepție de la această regulă situațiile de marcarea prin plus de înălțime realizată a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire; asemenea situații vor fi fundamentate prin studii de inserție care vor avea la bază analiza pe o suprafață de teren relevantă;

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

Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;
- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue.

## ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

## ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

## ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250,0 metri.
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- 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;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități teritoriale de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;



- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 5% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

-POT<sub>max</sub>=50% pentru parcele de front

-POT<sub>max</sub>=65% pentru parcele de colț

-Excepție pentru clădirile ce includ garaje/parcaje colective POT<sub>max</sub>=80%.

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși :

- CUT<sub>max</sub>=2,0 pentru parcele de front

- CUT<sub>max</sub>=2,4 pentru parcele de colț

-Excepție pentru clădirile ce includ garaje/parcaje colective CUT<sub>max</sub>=3,0.

## **CB – ZONE DISPERSATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, a căror calitate funcțională și estetică condiționează întreaga evoluție urbană axată pe domeniile sale de excelență;

CB - zone dispersate situate în afara zonei centrale care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală reprezintă ansambluri de dotări existente ale municipiului suprapuse peste dezvoltările urbane (în general datând din sec.al XIX-lea) din jurul nucleului istoric și peste intervențiile realizate în spiritul urbanismului începutului sec.al XX-lea.

În același timp, acest tip de zone sunt prevăzute prin PUG și ca zone de purtătoare de dezvoltare, nuclee de centralitate care consolidează funcționarea municipiului în ansamblu împreună cu zona sa periurbană.

Zonele se remarcă printr-o structură funcțională complexă, specializată, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public dublate de funcțiuni complementare care dau profunzime domeniului.

Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului sfârșitul de sec. XIX și începutului de sec. XX precum și de intervenții mai recente.

Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al momentului generării zonei, completată de evoluția istorică a fiecăreia dintre ele.

#### **1.1. PRESCRIPȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Intervențiile majore vizând restructurarea sau generarea acestor zone, extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpurile de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități-numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUZ de restructurare/reabilitare sau PUZCP în funcție de subzona de amplasare.

Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele, în înțelesul urban, suprafața de studiu fiind delimitată conform avizului de oportunitate;

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

Pentru intervențiile majore de implantare a funcțiilor complexe de importanță municipală sau supramunicipală care completează profilul de dezvoltare al municipiului se recomandă organizarea, împreună cu organizațiile profesionale de profil, de concursuri de arhitectură, asigurându-se astfel calitatea și durabilitatea dezvoltării.

#### **1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:**

- CB 1 - subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate;
- CB 1P - subzone dispersate existente situate în interiorul Zonei Construite Protejate;
- CB 2 – subzona de învățământ universitar și pol de cercetare, IT;
- CB 3 - subzona centru de conferințe și expoziții internaționale.

# CB1

## **Subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere funcțiuni care completează, diversifica și adaptează funcțiunile existente în funcție de necesități, în cadrul conceptului de regenerare urbană și de dezvoltare durabilă.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități;
- Se va avea în vedere cu prioritate organizarea circulațiilor(auto,pietonale,alternative) și creșterea calității spațiului public ca parte a procesului de regenerare urbană;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderile, reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- Orice intervenție care completează și îmbunătățește funcționalitatea zonei cu condiția conservării coerentei ansamblului și ridicării calității imaginii urbane;
- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei), fiind dispuse în spatele unui front cu alte funcțiuni;
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive, servicii poluante de orice natură , cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refoșabile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în aceasta zona intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea limitelor actuale ale diferitelor unități;
- În cazul implementării de noi funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de reconfigurare a regimului juridic prin regruparea parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere, gestionate de administrația publică locală sau parteneriat public-privat;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pe străzile cu clădiri existente se va menține neschimbată situația de configurare a fronturilor stradale - cu retragere față de aliniament egală cu retragerea dominantă, dar nu mai puțin de 4,0 metri sau cu dispunere pe aliniament;
- Reconstrucția sau extinderea echipamentelor publice amplasate izolat se va face, pe cât posibil, cu o retragere de la aliniament de minim 10,0 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de ampriza străzii, de profilul activității și de normele tehnice specifice existente;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior); depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii.

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

- În cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice amplasate în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișa principală a clădirii dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- În zonele de versanți, clădirile se vor construi în regim izolat;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
- In toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 m;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct ;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare dimensionate conform normelor specifice se dispun în construcții subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol în condițiile stabilite de Art.2;
- 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;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250,0 metri;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5(21,0 m) pe străzile cu patru fire de circulație și P+3(17,0 m) pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente clădirea va fi retrasă de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile cu patru fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să se integreze în caracterul general al zonei și să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei zone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale;

- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pașișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu funcțiuni accesibile publicului;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10 % din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațădă , amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului;
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardiniereleor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări

- POT<sub>max</sub>=50% în zona de lunca (CB1<sup>0</sup>)
- POT<sub>max</sub>=60% în zona de podiș (CB1<sup>00</sup>)
- POT<sub>max</sub>=30% în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB1<sup>000</sup>)

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=1,2 în zona de lunca (CB1<sup>0</sup>)
- CUT<sub>max</sub>=1,8 în zona de podiș (CB1<sup>00</sup>)
- CUT<sub>max</sub>=0,5 în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB1<sup>000</sup>)



# CB1P

## **Subzone dispersate existente, situate în interiorul Zonei Construite Protejate.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere funcțiuni care completează, diversifica și adaptează funcțiunile existente în funcție de necesități, în cadrul conceptului de reabilitare urbană și de dezvoltare durabilă.

Pentru reglementarea detaliată a zonei CB1P se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Intervențiile ce privesc reabilitarea/restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în această subzonă, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării țesutului urban, creșterea potențialului funcțional și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

În momentul elaborării PUZCP, în cadrul acestuia se vor prelua prevederile actualului Regulament și se vor stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități;

-Se va avea în vedere cu prioritate organizarea circulațiilor(auto,pietonale,alternative) și creșterea calității spațiului public ca parte a procesului de reabilitarea urbană ;

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Extinderile ,reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu statutul Zonei Construite Protejate;

-Extinderile, reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția sa nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

-Orice intervenție care completează și îmbunătățește funcționalitatea zonei cu condiția conservării coerenței ansamblului și ridicării calității imaginii urbane;

-Se admite staționarea și gararea autovehicolelor în construcții multietajate subterane/supraterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive) .

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.

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

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de Zona Construită Protejată;
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în aceste zone se va întocmi PUZCP și Regulament aferent ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; prin PUZCP se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea limitelor actuale ale diferitelor unități;
- În cazul implementării de funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere din cauză de utilitate publică gestionate de către administrația publică sau în parteneriat public-privat;
- Pentru celelalte funcțiuni se considera construibile parcelele cu suprafața minimă de 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri; adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pe străzile din Zona Construită Protejată se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale - cu retragere față de aliniament egală cu retragerea dominantă, dar nu mai puțin de 4,0 metri sau cu dispunere pe aliniament;
- Reconstrucția sau extinderea echipamentelor publice amplasate izolat se va face ,pe cât posibil, cu o retragere de la aliniament de minim 10,0 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție ampriza străzii, de profilul activității și de normele tehnice specifice existente;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care se va încadra în 20,0 metri (aliniament posterior); depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

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

- În cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice amplasate în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișa principală a clădirii dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- În zonele de versanți clădirile , se vor construi în regim izolat;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul

existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;

-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

-Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250,0 metri;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;

-Se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5(21,0 m) pe străzile cu patru fire de circulație și P+3(17,0 m) pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente aceasta va fi retrasă de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri;

-Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile cu patru fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a

înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

-În toate cazurile, până la aprobarea PUZCP justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornisa se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

-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;

-Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să se integreze în caracterul general al zonei și să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

-Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;

-Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei zone construite protejate arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale;

-Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original;

-Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;

-Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;

-Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

-Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

-În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;

-Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

-Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;

-În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

-Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu funcțiuni accesibile publicului;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10 % din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o înbrăcămintă de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de față , amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului;
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări

- POT<sub>max</sub>=50% în zona de lunca (CB1P<sup>0</sup>)
- POT<sub>max</sub>=60% în zona de podiș (CB1P<sup>00</sup>)
- POT<sub>max</sub>=30% în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB1P<sup>000</sup>)

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=1,2 în zona de lunca (CB1P<sup>0</sup>)
- CUT<sub>max</sub>=1,8 în zona de podiș (CB1P<sup>00</sup>)
- CUT<sub>max</sub> =0,5 în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB1P<sup>000</sup>)

## CB2

### Subzona de învățământ universitar și pol de cercetare IT.

#### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Pentru aceasta subzonă se vor avea în vedere funcțiuni care completează, diversifica și detaliază domeniul de excelență al municipiului Tg. Mureș reprezentat de învățământul superior medical, cercetare și IT în funcție de necesități, în cadrul conceptului de reabilitare urbană și dezvoltare durabilă.

##### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Spații pentru învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă -mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje, garaje;
- Spații pentru cercetare în profile legate de cele ale învățământului superior din campus;
- Spații pentru cercetare IT și domenii conexe;
- Se va avea în vedere cu prioritate organizarea circulațiilor(auto,pietonale,alternative) și reabilitarea spațiului public, calitatea funcțională și estetică a obiectelor de arhitectură ce vor mobila zona;

##### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin documentații de urbanism (PUZ)să se monitorizeze evoluția acestor programe in timp astfel: terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importanta urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.
- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei), fiind dispuse în spatele unui front cu alte funcțiuni;
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

##### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive, servicii poluante de orice natură , cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în aceasta zona intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea limitelor actuale ale diferitelor unități sau reconfurmarea acestora conform programelor funcționale propuse ;
- În cazul implementării de noi funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de reconfigurare a regimului juridic prin regruparea parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publică ,gestionate de către administrația publică locală sau în parteneriat public/privat;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10,0 metri

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

- În cazul amplasării clădirilor în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișa principală a clădirii dar nu mai puțin de 10,0 metri;
- În zonele de versanți clădirile se vor construi în regim izolat;în zonele de luncă clădirile vor fi amplasate în relație cu elementul natural major(răul)și se vor proteja corespunzător;
- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 10,0 metri;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 10,0 metri;
- Distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct ;
- Circulațiile carosabile din campus vor fi prevăzute cu denivelări transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;



- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Locurile de parcare dimensionate conform normelor specifice se dispun în construcții subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol în condițiile stabilite de Art.2;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5(21,0 metri) pe străzile cu patru fire de circulație și P+3(17,0 metri) pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente clădirea va fi retrasă de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile cu patru fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- Firmele și reclamele se vor inscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

-Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selectivă a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;

-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu funcțiuni accesibile publicului;

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 20 % din suprafață;

-Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);

-Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;

-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;

-Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

-Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;

-Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului;

În zonele de lunca se vor planta specii native cu creștere rapidă, ce favorizează integrarea zonei în peisajul lacustru;

-Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile ce adăpostesc funcțiunile principale ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

-Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;

-În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;

-Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,8 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similar cu cele din zona centrală;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)**

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări

- POT<sub>max</sub>=50% în zona de lunca (CB2<sup>0</sup>)
- POT<sub>max</sub>=60% în zona de podiș (CB2<sup>00</sup>)
- POT<sub>max</sub>=30% în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB2<sup>000</sup>)

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)**

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=1,2 în zona de lunca (CB2<sup>0</sup>)
- CUT<sub>max</sub>=1,8 în zona de podiș (CB2<sup>00</sup>)
- CUT<sub>max</sub>=0,5 în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB2<sup>000</sup>)

# CB3

## Subzona centru de conferințe și expoziții internaționale.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Pentru această subzonă se vor avea în vedere funcțiuni complexe care completează și diversifică funcțiunile municipale și supramunicipale consolidând astfel rolul municipiului Tg.Mures definit de poziționarea sa geografică de pol de dezvoltare teritorială, pe care-l realizează împreună cu zona să periurbana.

Acest tip de funcțiuni se vor dezvolta în strânsă legătură cu elementele majore ale cadrului natural și în conformitate cu propunerile cuprinse în studiul de mobilitate urbană.

Pentru asigurarea calității dezvoltării urbane pentru această subzonă se va întocmi o documentație de urbanism (PUZ de urbanizare) documentație ce va fundamenta și detalia soluțiile arhitecturale propuse în acord cu anvergura și funcționalitatea prevăzută prin prezentul Regulament.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Centru de conferințe și manifestări culturale format din:

- o grupare de săli pentru spectacole, de conferințe, de diferite capacități cu serviciile auxiliare.
- săli de expoziție (permanente, itinerante), funcțiuni conexe compatibile
- bibliotecă - mediatecă.
- centru de presă.
- releu infostructura.

-Centru de formare-informare cuprinzând:

- o grupare de săli de seminarii și conferințe.
- spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.
- spații de cazare și alimentație publică, dedicate sau independente pentru funcțiuni turistice;

Se va avea în vedere cu prioritate organizarea circulațiilor(auto,pietonale,alternative) și a spațiului public, calitatea funcțională și estetică a obiectelor de arhitectură ce vor mobila zona;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele recomandări:

-Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomanda ca prin documentația de urbanism să se monitorizeze evoluția acestor programe în timp astfel: terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat temporar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importanta urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

-Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei), fiind dispuse în spatele unui front cu alte funcțiuni;
- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.

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

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în aceasta subzona se va întocmi o documentație de urbanism (PUZ de urbanizare) ce va fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestei zone cu contextul general urban; documentația va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ de urbanizare elaborat pe baza temei de proiectare complexe cu următoarele recomandări:

- Se recomandă stabilirea soluțiilor de principiu pe bază de concurs de arhitectură;
- Pentru implementarea de noi funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de reconfigurare a regimului juridic prin regruparea parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere pentru cauză de utilitate publică gestionate de către administrația publică locală sau în parteneriat public/privat;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Amplasarea clădirilor se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10,0 metri;

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

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- În cazul amplasării clădirilor în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișa principală a clădirii dar nu mai puțin de 10,0 metri;
- În zonele de versanți clădirile, se vor construi în regim izolat; în zonele de luncă clădirile vor fi amplasate în relație cu elementul natural major (raul) și se vor proteja corespunzător;
- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 10,0 metri;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,0 metri;
- Distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct ;
- Circulațiile carosabile ale subzonei se vor racorda la trama majoră de circulație a municipiului în scopul măririi gradului de accesibilitate din teritoriu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Locurile de parcare dimensionate conform normelor specifice se dispun în construcții subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol în condițiile stabilite de Art.2;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele recomandări:

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5(21,0 metri) pe străzile cu patru fire de circulație și P+3(17,0 metri) pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente aceasta va fi retrasă de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile de patru fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei ,conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe teritoriul administrativ al municipiului sau din zona sa periurbana; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu funcțiuni accesibile publicului;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 20 % din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;
- 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;

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului;
- În zonele de lunca se vor planta specii native cu creștere rapidă, ce favorizează integrarea zonei în peisajul lacustru;
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile ce adăpostesc funcțiunile importante ale zonei;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Conform PUZ de urbanizare cu următoarele condiționări:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,8 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similar cu cele din zona centrală;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv sau conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- POT<sub>max</sub>=50% în zona de lunca (CB3<sup>0</sup>)
- POT<sub>max</sub>=60% în zona de podiș (CB3<sup>00</sup>)
- POT<sub>max</sub>=30% în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB3<sup>000</sup>)

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv sau conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=1,2 în zona de lunca (CB3<sup>0</sup>)
- CUT<sub>max</sub>=1,8 în zona de podiș (CB3<sup>00</sup>)
- CUT<sub>max</sub>=0,5 în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB3<sup>000</sup>)



## **CM – ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN EXTERIORUL SAU ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

Zona este caracterizată de funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate preponderent la distanță în raport cu zona centrală și uneori în prelungirea acesteia.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general cu acces public, ce tind să ocupe spațiile de la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții și servicii de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Uneori alături de acestea, rezultat al unei redevoltari incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual. Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre strada (în general 15-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale de construire, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri mai mari (cca 20,0-50,0 metri), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Se întâlnește frecvent și organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile izolate, cu regim de înălțime cuprins între 12,0-16,0 metri.

Structura urbana releva un grad ridicat de diferențiere, rezultat al transformărilor succesive ca urmare a evoluției istorice, preponderent de tip spontan în perioada 1990-2000, din ce în ce mai controlate în ultimul deceniu.

#### **1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere refacerea sau asigurarea coerenței dezvoltării întregii zone. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi) sau pe cele care crează disfuncții în raport cu vecinătățile sau nu se încadrează în prevederile legale.

În această zonă se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblul operațiunii acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Pentru reglementarea detaliată a zonelor CM aflate în Zona Construită Protejată, delimitată conform prezentului PUG, se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată și RLU aferent în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Ministerului Culturii.

Este recomandabil ca pentru intervențiile importante în zona mixtă care propun reconversia funcțiilor existente și realizarea sau extinderea zonelor de locuințe colective recent realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente sau nou propuse care trebuie protejată; în aceste cazuri indicatorii urbanistici maximali se vor aplica diferențiat pentru subzonele care conțin funcțiuni diverse și pentru subzonele care conțin funcțiunea de locuire (inclusiv locuire cu funcțiuni multiple compatibile la parter) unde indicatorii urbanistici maximali vor fi cei prevăzuți pentru funcțiunea de locuire colectivă în funcție de regimul de înălțime.

Având în vedere situațiile atipice frecvente precum și parcelarul neuniform, pe suprafețele de studiu sau pe cele delimitate conform avizului de oportunitate; documentațiile (PUZ) vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban și vor evidenția modalitatea de conformare a intervențiilor propuse la prevederile prezentului Regulament privind

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

În cazul elaborării acestor documentații de urbanism, în cadrul lor se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG; se vor include prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului;

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament, astfel:

-reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

CM 1- subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

CM 1P - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 situată în Zona Construită Protejată ;

CM 2- subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

CM 3- subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;

CM 3P - subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor, situate preponderent la parter, în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective situate în Zona Construită Protejată .

## **CM1– SUBZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+3.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor.

-Ariile de extindere ale centrelor de cartier sunt reprezentate de zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate în lungul principalelor artere de traversare ale orașului (în general trasee istorice), constituite urbanistic la sfârșitul secolului al XIX-lea și restructurate fragmentar în spiritul urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea; pentru aceste arii structura urbana releva un oarecare grad de coerență fiind derivată din cea a centrelor de cartier.

În același timp zona se compune și din alte subzone amplasate în lungul principalelor artere de traversare ale municipiului, la distanța semnificativă față de zona centrală tradițională, dezvoltate inițial periferic, începând din a doua jumătate a sec. XX.

Țesutul urban este încă marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general heterogen regăsindu-se preponderent parcele cu fronturi înguste spre strada (12-18 m) și adâncimi variabile ocupate de clădiri ce aparțin tipologiei tradiționale de construire de tip periferic situate în general în aliniament.

Se observa tendința de restructurare, modificare și extindere a clădirilor tradiționale cu sau fără închiderea fronturilor; regimul de înălțime, predominant parter are tendința de creștere.

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Intervențiile ce prevăd restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în această subzonă, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării zonei urbane, creșterea potențialului funcțional și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi) sau pe cele care crează disfuncții în raport cu vecinătățile sau nu se încadrează în prevederile legale.

Este recomandabil ca pentru intervențiile importante în zona mixtă care propun reconversia funcțiunilor existente și realizarea sau extinderea zonelor de locuințe colective recent realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente sau nou propuse care trebuie protejată; în aceste cazuri indicatorii urbanistici maximali se vor aplica diferențiat pentru subzonele care conțin funcțiuni diverse și pentru subzonele care conțin funcțiunea de locuire (inclusiv locuire cu funcțiuni multiple compatibile la parter) unde indicatorii urbanistici maximali vor fi cei prevăzuți pentru funcțiunea de locuire colectivă în funcție de regimul de înălțime.

Având în vedere situațiile atipice frecvente precum și parcelarul neuniform, pe suprafețele de studiu sau pe cele delimitate conform avizului de oportunitate; documentațiile (PUZ) vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban și vor evidenția modalitatea de conformare a intervențiilor propuse la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul elaborării acestor documentații de urbanism, în cadrul lor se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG; se vor include prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului;

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament, astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

# CM1

## **Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică calitatea spațiului urban și îi conserva coerența.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice;
- Administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,
- Expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Turism și servicii pentru turism;
- Restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Lăcașuri de cult;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasate învecinat mai mult de două astfel de clădiri;
- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă;
- Se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)

- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto; alte tipuri de servicii pentru autovehicole;
- Curățătorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în această zonă intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp. și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 6,0-10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;

- Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior recomandat situat la o distanță de maxim 20,0 metri față de aliniamentul la stradă; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

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

- Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;
  - Clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni vor fi realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
  - Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
  - În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea construcției cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Distanță dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
  - În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități de servicii de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să fie poziționate la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;
  - În cazul clădirilor comerciale și de servicii se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită în timp, în funcție de necesități, construirea unor parcaje supraetajate;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornisă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Înălțimea maximă admisibilă P+3 (17,0 metri);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei, de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.



- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomanda separarea terenurilor ce aparțin echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> , în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- POT<sub>max</sub>=65% cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea unui POT max =70% ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=1,8 cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat ;

## **CM1P– SUBZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+3, SITUATĂ ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ .**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor.

- Ariile de extindere ale zonei centrale sunt reprezentate de zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate în lungul principalelor artere de convergență spre nucleul istoric (în general trasee istorice), din secolul al XIX-lea , restructurate fragmentar în spiritul urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea; pentru aceste arii structura urbana releva un grad de coerență urbană mai ridicată fiind derivată din cea a zonei centrale.

Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea. Evoluția contemporană confirmă această tendință prin apariția unor dezvoltări punctuale ce amplifică gradul de funcționalitate al zonei.

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CM1P se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Intervențiile ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în această subzonă, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării țesutului urban, creșterea potențialului funcțional și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

În momentul elaborării PUZCP, în cadrul acestuia se vor prelua prevederile actualului Regulament și se vor stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultură Judetana Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

# CM1P

## **Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 situată în Zona Construită Protejată .**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică calitatea spațiului urban și îi conserva coerența.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice;
- Administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,
- Expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Turism și servicii pentru turism;
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Lăcașuri de cult;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri; în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de inserție a noii volumetriei ce vizează zonele de co-vizibilitate cu silueta centrului istoric.
- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasate învecinat mai mult de două astfel de clădiri;
- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ)

fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți;

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

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de Zonă Construită Protejată;

-Orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-Construcții provizorii de orice natură;

-Comerț și depozitare en-gros;

-Stații de întreținere auto;alte tipuri de servicii pentru autovehicole;

-Curățătorii chimice;

-Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-Depozitarea materialelor re folosibile;

-Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru reglementarea detaliată a zonei CM1P se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

În momentul elaborării PUZCP, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor ;

-Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;

-Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp. și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;

-Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;
- Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior recomandat situat la o distanță de maxim 18,0 metri față de aliniamentul la stradă; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

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

- Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;
- Clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni vor fi realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelor, până la o distanță recomandată de maxim 18,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea construcției cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Distanță dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente; se va respecta în același timp alinierea la cornișele existente;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Înălțimea maximă admisibilă P+3 (17,0 metri);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei, de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor asemănătoare cu cele din centrul istoric;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;

- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;
- În grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.

- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomanda separarea terenurilor ce aparțin echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- POT<sub>max</sub>=50% cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul architectural respectiv, cu respectarea prevederilor unui POT<sub>max</sub> =70% ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub> în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=1,2 cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul architectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat ;



## **CM2– SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+5.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor.

Ariile de extindere ale centrelor de cartier sunt reprezentate de zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate în lungul principalelor artere de traversare ale orașului (în general trasee istorice), constituite urbanistic la sfârșitul secolului al XIX-lea și restructurate fragmentar în spiritul urbanismului primei jumătăți a secolului XX-lea; pentru aceste arii structura urbana releva un oarecare grad de coerență fiind derivată din cea a centrelor de cartier.

În același timp zona se compune și din alte subzone amplasate în lungul principalelor artere de traversare ale municipiului, la distanța semnificativă față de zona centrală tradițională, dezvoltate inițial periferic, începând din a doua jumătate a sec. al XX-lea.

Se observa tendința de restructurare, modificare și extindere a clădirilor existente, cu diversificarea funcționalității și tendința de creștere a indicatorilor urbanistici.

#### **1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Intervențiile ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în această zonă, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării întregii zone urbane, creșterea potențialului funcțional și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădiri parazitare (reparații capitale, extinderi) sau pe cele care creează disfuncții în raport cu vecinătățile sau nu se încadrează în prevederile legale.

Este recomandabil ca pentru intervențiile importante în zona mixtă care propun reconversia funcțiilor existente și realizarea sau extinderea zonelor de locuințe colective recent realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente sau nou propuse care trebuie protejată; în aceste cazuri indicatorii urbanistici maximali se vor aplica diferențiat pentru subzonele care conțin funcțiuni diverse și pentru subzonele care conțin funcțiunea de locuire (inclusiv locuire cu funcțiuni multiple compatibile la parter) unde indicatorii urbanistici maximali vor fi cei prevăzuți pentru funcțiunea de locuire colectivă în funcție de regimul de înălțime.

Având în vedere situațiile atipice frecvente precum și parcelarul neuniform, pe suprafețele de studiu sau pe cele delimitate conform avizului de oportunitate; documentațiile (PUZ) vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban și vor evidenția modalitatea de conformare a intervențiilor propuse la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul elaborării acestor documentații de urbanism, în cadrul lor se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG ; se vor include prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului;

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament, astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

# CM2

## **Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică calitatea spațiului urban și îi conserva coerența.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice;
- Administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare;
- Expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Turism și servicii pentru turism;
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Lăcașuri de cult;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasate învecinat mai mult de două astfel de clădiri;
- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);

- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;alte tipuri de servicii pentru autovehicole;
- Curățătorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea de materialelor refofosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în această zonă intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri - în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp. și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 6,0-10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;

- Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior recomandat, situat la o distanță de maxim 20,0 metri față de aliniamentul la stradă; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

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

- Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;
  - Clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni vor fi realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
  - Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
  - În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea construcției cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Distanță dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
  - În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități de servicii de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să fie poziționate la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;
  - În cazul clădirilor comerciale și de servicii se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită în timp, în funcție de necesități, construirea unor parcaje supraetajate;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Înălțimea maximă admisibilă P+5 (21,0 metri.); excepție pentru clădirile din str. Gheorghe Doja situate la vest de piață Gării, unde regimul de înălțime admis este P+8(30,0 m) cu respectarea primului aliniat.
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei, de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;
- În grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;

- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomanda separarea terenurilor ce aparțin echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> , în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- POT<sub>max</sub>=65% cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea unui POT max de 70% ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=2,0 cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat ;

## **CM3 – SUBZONĂ FORMATĂ PRIN INSERTII DE FUNCȚIUNI MIXTE ȘI RECONVERSII ALE LOCUINȚELOR SITUATE PREPONDERENT LA PARTER ÎN ALTE FUNCȚIUNI, ÎN FRONTURILE EXISTENTE CONSTITUITE DIN BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE;**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni de interes general și reconversii ale locuințelor situate la parterul și etajele inferioare ale blocurilor de locuințe colective dispuse în lungul principalelor artere de circulație în zona centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul străzilor importante din noile cartiere.

Zona este caracterizată de funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate preponderent la distanță în raport cu zona centrală.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general cu acces public, ce tind să ocupe spațiile de la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale clădirilor de locuințe colective; funcțiunile mixte sunt de asemenea prezente ocupând imobile situate între locuințele colective și alte funcțiuni de interes public sau alte tipuri de activități.

Se întâlnește frecvent organizarea urbanistică de tip ansamblu ce include locuirea colectivă și dotările aferente.

Structura urbana în ansamblu releva un grad ridicat de diferențiere rezultat al transformărilor succesive ca urmare a evoluției istorice

#### **1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere refacerea sau asigurarea coerenței dezvoltării întregii zonei. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădiri parazitare sau pe cele care crează disfuncții în raport cu vecinătățile sau nu se încadrează în prevederile legale; de asemenea nu se vor autoriza și permanentiza intervențiile care au depreciat specificul arhitecturii moderne în spiritul căreia s-au creat aceste ansambluri în deceniile 60-80.

În această zonă se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblul operațiunii acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil ca pentru intervenții importante zona mixtă care se realizează prin reconversie și pentru extinderea zonelor de locuințe colective recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și conservarea sau restaurarea bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

Se recomandă realizarea de documentații de urbanism, bazate pe concursuri de idei de arhitectură, prin care se vor propune reabilitări și soluții unitare pentru recuperarea funcțională și a calității imaginii arhitecturale afectate de intervențiile de acest tip derulate în perioada anilor 1990-2020.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG; planul urbanistic zonal va include prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.



# CM3

## **Subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică calitatea spațiului urban și îi conserva coerența.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice;
- Administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare;
- Expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Turism și servicii pentru turism;
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasat învecinat mai mult de două astfel de clădiri;
- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Curațătorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în această zonă se recomanda elaborarea de documentații de urbanism bazate pe concursuri de arhitectura ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; tema concursului va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri - în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 6,0-10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;
- Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;

-Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior recomandat situat la o distanță de maxim 20,0 metri față de aliniamentul la stradă; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii.

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

Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă , va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;
- Clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni vor fi realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea construcției cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Distanță dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se recomanda ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități de mica producție de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să fie poziționate la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;
- În cazul clădirilor comerciale și de mica producție se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile,realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelunge regimul de înălțime cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei, de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție în condițiile legislației în vigoare;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;
- În grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejuririlor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejuririle se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomandă separarea terenurilor ce aparțin echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> , în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

-POT<sub>max</sub>=65% cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea unui POT<sub>max</sub> =70%;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

-CUT<sub>max</sub>=1,5 cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat ;

## **CM3P – SUBZONĂ FORMATĂ PRIN INSERTII DE FUNCȚIUNI MIXTE ȘI RECONVERSII ALE LOCUINȚELOR ,SITUATE PREPONDERENT LA PARTER, ÎN ALTE FUNCȚIUNI, ÎN FRONTURILE EXISTENTE, CONSTITUITE DIN BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE SITUATE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ .**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni de interes general și reconversii ale locuințelor situate la parterul și etajele inferioare ale blocurilor de locuințe colective dispuse în lungul principalelor artere de circulație în zona centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor.

Zona este caracterizată de funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate preponderent în vecinătatea zonei centrale.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general cu acces public, ce tind să ocupe spațiile de la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale clădirilor de locuințe colective; funcțiunile mixte sunt de asemenea prezente ocupând imobile situate între locuințele colective și alte funcțiuni de interes public sau alte tipuri de activități.

Structura urbana conține elemente care determină încadrarea subzonei în Zona Construită Protejată

### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CM3P se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în această subzonă vor avea în vedere refacerea sau asigurarea coerenței dezvoltării zonei. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădiri parazitare sau pe cele care crează disfuncții în raport cu vecinătățile sau nu se încadrează în prevederile legale; de asemenea nu se vor autoriza și permanentiza intervențiile care au depreciat specificul arhitecturii moderne în spiritul căreia s-au creat aceste ansambluri în deceniile 60-80.

În această zonă se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblul operațiunii acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Se recomandă investigarea posibilităților de reabilitare urbană bazate pe concursuri de idei de arhitectură, prin care se vor propune soluții unitare pentru recuperarea funcțională și a calității imaginii arhitecturale afectate de intervențiile de acest tip derulate în perioada anilor 1990-2020.

În momentul elaborării PUZCP, în cadrul acestuia se vor prelua prevederile actualului Regulament și se vor stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG;

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultură Județana Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor

prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel:

-reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.



# CM3P

## **Subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor, situate preponderent la parter, în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective situate în Zona Construită Protejată .**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică calitatea spațiului urban și îi conservă coerența.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice;
- Administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare;
- Expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Turism și servicii pentru turism;
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderant ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile Legii; pentru acordarea autorizației de construire se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri; în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de inserție a noii volumetrii ce vizează zonele de co-vizibilitate cu silueta centrului istoric.
- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasate învecinat mai mult de două astfel de clădiri;
- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;

- Se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de Zonă Construită Protejată;
- Orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;alte tipuri de servicii pentru autovehicole;
- Curățătorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea materialelor refofosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru reglementarea detaliată a zonei CM3P se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

În momentul elaborării PUZCP, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor ;
- Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri - în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;

- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp. și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;
- Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior recomandat situat la o distanță de maxim 18,0 metri față de aliniamentul la stradă depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

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

- Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;
  - Clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni vor fi realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
  - Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 18,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;
  - În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,dar nu mai puțin de 3,0 metri;
  - Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 3,0 metri;
  - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea construcției cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - Distanță dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
  - În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelunge regimul de înălțime cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei , de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor asemănătoare cu cele din centrul istoric;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului organic;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;

- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 m lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomandă separarea terenurilor ce aparțin echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> , în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- POT<sub>max</sub>=50% cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul architectural respectiv, cu respectarea unui POT<sub>max</sub> =70% ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- CUT<sub>max</sub>=1,2 cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul architectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat ;

## **CC – ZONA CENTRELOR DE CARTIER.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee de centralitate situate în spațiul urban aferente zonelor majore rezidențiale situate în afara zonei centrale și reprezintă arii purtătoare de dezvoltare ale municipiului, a căror calitate funcțională și estetică condiționează în mod decisiv calitatea vieții și a spațiului urban;

Zona centrelor de cartier CC – reprezintă arii urbane situate în afara zonei centrale tradiționale a municipiului care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și reprezintă ansambluri de dotări existente ale municipiului situate în spațiul zonelor rezidențiale majore.

În același timp, acest tip de zone sunt prevăzute prin PUG și ca zone de creștere a calității spațiului urban prin dezvoltare de noi funcțiuni sau prin restructurare parțială, nuclee de centralitate care consolidează funcționarea municipiului în ansamblu împreună cu zona sa periurbană.

Zonele se remarcă printr-o structură funcțională complexă, specializată, caracterizată de mixajul între diversitatea de dotări și activități de interes general, cu acces public dublate de funcțiuni complementare care extind și diversifică domeniul serviciilor.

Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului deceniilor 70-80 ale sec. XX precum și de intervenții mai recente.

Structura urbană în ansamblu relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al momentului generării acestor zone, completat de evoluția istorică a fiecăreia dintre ele.

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Intervențiile globale vizând reabilitarea sau reglementarea în ansamblu a acestor zone, extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități-numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, se recomandă să fie reglementate prin documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal pentru Reabilitare Urbană conceput ca un Plan Director sau în funcție de zona de amplasare se impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată ca bază reglementară pentru orice tip de intervenție;

Se instituie ca obiectiv de utilitate publică întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale ce privesc reabilitarea și reglementarea globală a centrelor de cartier având în vedere rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor în reducerea deplasărilor, în decongestionarea zonei centrale și creșterea calității vieții urbane;

-PUZ pentru Reabilitare Urbana/PUZCP va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament de în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, etc.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Având în vedere situațiile atipice frecvente precum și parcelarul neuniform se recomandă ca până la întocmirea prin grija autorității publice a unui Plan Urbanistic Zonal pentru Reabilitare Urbană/Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată pentru întreaga zonă a centrului de cartier, pentru fundamentarea autorizării construcțiilor să se elaboreze după caz, analize și studii de inserție care să faciliteze încadrarea propunerii în context.

Acestea vor viza întreaga parcelă în înțeles urban; intervențiile ce privesc restructurarea parțială sau integrală a unei parcele vor urmări conservarea și creșterea coerenței structurii urbane existente precum și creșterea potențialului de centralitate;

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel :

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

#### **1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:**

- CC - subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi;
- CCP – subzona centrelor de cartier situate în interiorul Zonei Construite Protejate;

## **CC – SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE ȘI A CENTRELOR DE CARTIER DIN ZONELE DE EXTINDERI**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Subzona centrelor de cartier se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public (dotări și servicii) și funcțiunea de locuire cu prezența semnificativă.

Potențialul de dezvoltare al acestor subzone în ceea ce privește diversificarea, extinderea și creșterea calității funcțiunilor prin construire, reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin reconversie funcțională, este semnificativ, acestea având șansa să se înscrie în structura urbana ca entități bine definite și coerente.

Zonele ce cuprind preponderent activități economice cu caracter terțiar sunt grupate în ansambluri de diferite dimensiuni, dispunând de spații la parterul clădirilor de locuit colective dar și în clădiri dedicate. Predomina organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim variabil de înălțime.

Reabilitarea urbană cuprinde soluții comune, ce țin în general de creșterea calității vieții urbane, în zona ansamblurilor rezidențiale, dar și soluții specifice particularizate în funcție de zona de amplasare, momentul configurării acestor zone în spațiul urban, densitatea fondului construit existent, specificul zonei rezidențiale în care subzona se integrează.

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Având în vedere situațiile atipice frecvente precum și parcelarul neuniform se recomandă ca până la întocmirea prin grija autorității publice a unui Plan Urbanistic Zonal pentru Reabilitare Urbana pentru întreaga zonă a centrului de cartier, pentru fundamentarea autorizării construcțiilor să se elaboreze după caz, analize și studii de inserție care să faciliteze încadrarea propunerii în context.

Acestea vor viza întreaga parcelă în înțeles urban; intervențiile ce privesc restructurarea parțială sau integrală a unei parcele vor urmări conservarea și creșterea coerenței structurii urbane existente precum și creșterea potențialului de centralitate;

În cazul elaborării acestor documentații, în cadrul lor se vor prelua și servituțile pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Intervențiile ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în aceste zone, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării în ansamblu a zonei urbane, creșterea potențialului funcțional și a calității conceptului, reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament, astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.



# CC

## **Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică conceptul de centralitate, în spațiile zonelor rezidențiale dezvoltate la distanță în raport cu zona centrală tradițională.

-În cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a acestor centre de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit reconversii ale locuințelor în spații cu alte destinații; se admit extinderi de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;

-În cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de dotări și de servicii publice de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru profesii liberale;

-Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile publice și predominant pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- Administrare afacerilor, servicii financiar-bancare;
- Funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale;
- Servicii sociale personale și colective, edituri, sedii ale unor publicații, activități asociative diverse, activități manufacturiere aferente;
- Comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- Alimentație publică și servicii conexe compatibile (restaurante, cofetării, cafenele);
- Turism și servicii pentru turism, agrement urban;
- Loisir și sport în spații închise și deschise;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Lăcașuri de cult;
- Servicii și spații pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice (grupuri sanitare publice, alte spații anexe);
- Parcaje subterane/supraterane – la sol sau multietajate
- Locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unei documentații de urbanism;
- Parcuri,grădini publice,scururi,zone plantate peisager;

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

-Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

-Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor, să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri alăturate și să nu ocupe un front mai mare de 40,0 m;

-Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);

- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării pentru aceste funcțiuni a accesului direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto, alte tipuri de servicii pentru autovehicule;
- Curatorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban și a calității vieții urbane în această zonă se recomandă întocmirea prin grija autorității publice de studii de reabilitare urbană finalizate prin PUZ de Reabilitare Urbană ce va fundamenta soluțiile arhitecturale propuse pentru regenerarea cadrului construit și în special a spațiului public în spiritul dezvoltării durabile precum și inserția acestor zone în contextual general urban pe care îl deservește; prin PUZ de Reabilitare Urbană se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, reabilitarea spațiului public, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Până la aprobarea PUZ de Reabilitare Urbană pentru regenerarea centrului de cartier autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, în condițiile legislației în vigoare.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru noi construcții publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;

-Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile destinate unor instituții și echipamente publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 4,0-10,0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele tehnice existente și de situația caracteristică pe străzile adiacente;

-Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,0 metri sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,0 metri cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau a circulației pietonale;

-Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime a clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

-În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;

-Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 80% din suprafața parcelei; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii.

-În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; asemenea situații pot fi detaliate prin documentații de urbanism aprofundate ce vor avea la bază un studiu dezvoltat pe o suprafață relevantă;

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

Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

-Clădirile care adapostesc funcțiuni publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adapostesc alt tip de funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu pentru ambele fronturi ale unei aceleasi strazi;

-Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate ,daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament cu exceptia parterului care poate ocupa 80% din suprafata parcelei ; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

-În cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu față de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanță se majorează la 5,0 metri;

-Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 5,0 metri ;

-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială realizata in regim discontinuu precum și dacă este

limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;

-Distanța dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;

-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-Se recomandă ca la clădirile cu activități manufacturiere ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de 10,0 m distanță, să aibă parapetul poziționat la înălțimea minimă de 1,90 m de la pardoseala încăperilor;

-În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

-Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;

-În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.

-Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană pentru regenerarea centrului de cartier va delimita clar în spațiul public circulațiile convenționale, zonele rezervate circulațiilor alternative și a celor pietonale, străzile pietonale și piațetele;

-Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor necesară funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și a parcajelor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-În cazul în care nu se pot asigura în spațiul parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;

-Gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, în funcție de posibilități, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

## ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Se recomanda înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10(40,0 metri) pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6(24,0 metri) pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3(17,0 metri) pe străzile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debrușează în aceasta pe o lungime de 50,0 m pe străzile cu 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 m pe străzile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomanda racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența de înălțime dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane vizibile de pe domeniul public;
- Se recomanda ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

## ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- 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;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregului centru de cartier;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

## ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicatii bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

## ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 5% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 50%;
- În grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- Pentru alegerea speciilor adecvate se va colabora cu un arhitect peisagist;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

## ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică, dublată de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier;

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:

-POT<sub>max</sub> exclusiv echipamente publice=80%; pentru echipamente publice conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv , cu următoarele condiționări:

-CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri: P+3,4- CUT<sub>max</sub>=2,0/P+5 și peste - CUT<sub>max</sub>=2,2; pentru echipamente publice conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat ;

## **CCP – SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Subzona centrelor de cartier situate în interiorul zonei construite protejate, în afara nucleului istoric reprezintă o parte a acestor subzone dezvoltată la periferia tramei stradale constituită la sfârșitul sec. al XIX-lea.

Subzona se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combină elemente de centralitate, caracterizate de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public și funcțiunea de locuire.

Toate aceste funcțiuni sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fără valoare.

Suprapunerea peste zonele adiacente nucleului istoric a diferitelor intervenții urbanistice în formula modernă a sfârșitului de sec. al XIX-lea precum și a celor ce aparțin sec. al XX-lea, a condus la transformarea parțială a parcelarului, cu unele zone de destructurare, conducând în prezent la o structură urbană diferențiată.

Potențialul de dezvoltare a acestei subzone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor de creștere a calității vieții urbane prin construire, reabilitare și reconstrucție parțială a unor insule și prin reconversie funcțională, este semnificativ, având șansa să se înscrie în structura urbană protejată ca o entitate bine definită și coerentă.

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CCP- subzona centrelor de cartier situate în interiorul zonei construite protejate - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

În momentul elaborării PUZCP în cadrul acestuia se vor prelua prevederile actualului Regulament și se vor stabili servituți pentru obiective de utilitate publică, așa cum sunt ele marcate în PUG.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memoriala sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memoriala sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în



relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel :

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

# CCP

## Subzona centrelor de cartier situate în interiorul Zonei Construite Protejate.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică conceptul de centralitate, în spațiile zonelor rezidențiale dezvoltate la distanță în raport cu zona centrală tradițională.

-În cazul centrelor de cartier realizate în interiorul țesutului urban existent protejat utilizările admise vor ține seama de modul de realizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit reconversii ale locuințelor în spații cu alte destinații; se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;

-Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- Administrare afacerilor, servicii financiar-bancare;
- Funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale;
- Servicii sociale personale și colective, edituri, sedii ale unor publicații, activități asociative diverse, activități manufacturiere aferente;
- Comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- Alimentație publică și servicii conexe compatibile (restaurante, cofetării, cafenele);
- Turism și servicii pentru turism, agrement urban;
- Loisir și sport în spații închise și deschise;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Lăcașuri de cult;
- Servicii și spații pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice (grupuri sanitare publice, alte spații anexe);
- Locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unei documentații de urbanism;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri; în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de inserție a noii volumetrii ce vizează zonele de co-vizibilitate cu silueta centrului istoric.

-Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;

- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării pentru aceste funcțiuni a accesului direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite stationarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive);
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de Zonă Construită Protejată;
- Orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru reglementarea detaliată a zonei CCP- subzona centrelor de cartier situate în interiorul zonei construite protejate - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

În momentul elaborării PUZCP, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;
- Pentru noi construcții publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;

- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate ; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile destinate unor instituții și echipamente publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 4,0-6,0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele tehnice existente și de situația caracteristică pe străzile adiacente;
- Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 metri de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,0 metri sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,0 metri, cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau a circulației pietonale;
- Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime a clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 50% din suprafața parcelei; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii
- În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP ce va avea la bază studiul de fundamentare dezvoltat pe întreaga suprafață delimitată conform Studiului de Fundamentare aferent prezentului PUG;

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

- Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- Clădirile destinate unor instituții și echipamente publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu pentru ambele fronturi ale unei aceleași străzi;
- Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;
- În cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu față de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,0 metri;
- Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,dar nu mai puțin de 5,0 m;

-Distanță dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;

-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

-Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel ,dar nu mai puțin de 6,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 m.

-PUZCP va delimita clar în spațiul public circulațiile convenționale, zonele rezervate circulațiilor alternative și a celor pietonale, străzile pietonale și piațetele;

- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile,realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor necesară funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și a parcajelor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-În cazul în care nu se pot asigura în spațiul parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente; se va respecta în același timp alinierea corniselor existente;
- Se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+3(17,0 metri); nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;
- Se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- În toate cazurile, până la aprobarea PUZCP, justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție avizat conform Legii;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregului centru de cartier și a Zonei Construite Protejate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 5% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o înbrăcămintă de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 50%;
- În grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- Pentru alegerea speciilor adecvate se va colabora cu un arhitect peisagist;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:

-POT<sub>max</sub> exclusiv echipamente publice=50%;pentru echipamente publice conform normelor tehnice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:

-CUT maxim exclusiv echipamente publice =1,5; pentru echipamente publice conform normelor tehnice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat ;



## CE – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE

### 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În general echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor Regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme tehnice specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Întrucât în ultimele trei decenii actualizarea majorității normativelor specifice pentru echipamente publice au fost însoțite de măsuri corective în ceea ce privește cantitatea și calitatea acestor echipamente, se recomandă ca intervenția asupra echipamentelor existente sau construirea de echipamente publice noi să se realizeze după caz pe bază de documentații de urbanism sau analize și studii de inserție care să faciliteze încadrarea propunerii în context să aprofundeze specificitatea programelor precum și relaționarea acestor zone cu spațiul urban în care sunt incluse; documentațiile vor avea următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente publice;
- ameliorarea aspectului clădirilor și al amenajărilor aferente;
- eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități pentru echipamente publice sau pentru zonele învecinate;
- adekvarea la situația de localizare în zona de protecția a valorilor arhitectural-urbanistice; orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în Zona Construită Protejată se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

#### 1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Intervențiile asupra clădirilor existente sau construcția de echipamente publice noi, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării în ansamblu a zonei urbane, creșterea potențialului funcțional și a calității conceptuale a echipamentelor și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Având în vedere situațiile complexe atipice frecvente, necesitatea reabilitării și reconformării fondului construit existent precum și parcelarul neuniform aferent acestui tip de program funcțional se recomandă elaborarea după caz de documentații de urbanism, de analize și studii de inserție adecvate pentru fiecare situație în parte, pe suprafața de studiu sau pe cea delimitată conform avizului de oportunitate, sau în funcție de zona de amplasare de un plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată ca bază Regulamentară pentru orice tip de intervenție; aceste documentații vor rezolva atât spațiul aferent echipamentului public cât și zona publică cu care acesta se află în relație directă.

În cazul elaborării acestor documentații de urbanism, în cadrul lor se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a modului de creștere a spațiilor ocupate de vegetație.

#### 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

CE - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.

CEP - Subzona echipamentelor publice situate în interiorul Zonei Construite Protejate.

# CE

## **Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va avea în vedere modernizarea, extinderea, reabilitarea sau construcția de noi echipamente publice, amplasate și configurate conform normelor tehnice specifice în vigoare ,intervenții ce vizează creșterea calitatii vieții urbane.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Echipamente publice la nivel rezidențial și de centru de cartier: creșe, grădinițe cu program redus, normal și prelungit, școli primare și gimnaziale, colegii, after school, școli postliceale, școli profesionale, învățământ superior, cămine și cantine pentru elevi și studenți, dispensare urbane și dispensare policlinici, centre de sănătate, cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete de fizioterapie, laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii, puncte farmaceutice, bibliotecă și mediatecă de cartier, săli de spectacol și pentru reuniuni, cluburi, case memoriale, spații expoziționale, spații pentru edituri, posturi radio și televiziune, alte tipuri de noi echipamente publice;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se vor respecta normele tehnice de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament;  
-La dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor și o capacitate și adresabilitate redusă;  
-Pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit suprafața de teren prevăzută în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată se va dimensiona în funcție de capacitate conform normelor tehnice specifice;  
-Se admite amplasarea teatrelor și cinematografele în aer liber, în zonele dedicate, la distanță de funcțiunile protejate;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări;  
-Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția utilizării temporare a școlilor ca sedii de circumscripții electorale.  
-Amplasarea de funcțiuni aferente echipamentelor publice ,care atrag un volum semnificativ de pietoni și/sau vehicule,sau generează disfuncții față de vecinătăți , în zone exclusiv rezidențiale;  
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;  
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;  
-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele recomandări :

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament adaptate locației existente sau propuse,pe terenuri libere adiacente echipamentelor existente sau pe alte terenuri disponibile;
- Se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0-1500,0 mp, cu front la stradă de minim 25,0 metri;
- Pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă se recomandă parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea situației existente de amplasare pe aliniament sau de retragere fata de aliniament a zonei;
- În cazul clădirilor amplasate izolat retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0-10,0 metri;
- În cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente , dar nu cu mai puțin de 6,0 metri;
- În cazul în care buna funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, retragerea față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din zonele adiacente , cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile aliniatului anterior;

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

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare ;
- În cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirea se va retrage față de limitele laterale și față de limita posterioara a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri pentru limitele laterale și nu cu mai puțin de 10,0 metri față de limita posterioară;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare;
- În cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență; se vor evita suprapunerile între circulațiile carosabile și cele pietonale;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform Anexei la prezentul Regulament și conform normelor tehnice specifice în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Înălțimea clădirilor se va încadra în caracterul zonei de amplasare și al vecinătăților;

-Înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanță dintre aliniamente;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

-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;

-Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale programelor pentru echipamente publice cu condiția realizării unor ansambluri poziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

-Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;

-Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj;

-Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;

-Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;

-Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;

-Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

-Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă;culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile utilizatorilor și în special a celor vizibile de pe domeniul public în toate cazurile;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o înmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă amenajate peisager și plantate în proporție de minim 40%;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și amenajări exterioare conform normelor tehnice specifice ale echipamentelor publice;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața neocupată cu clădiri a terenului;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice specifice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejuririlor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;
- Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri și având înălțimea totală de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 1,80 metri și maxim 2,20 metri și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective cu înălțimea medie și mare și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic sau cu alte activități cu care se pot stânjeni reciproc;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT max va fi cel reglementat conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari:

în zona de versanți POT<sub>max</sub>=20 % (CE<sup>000</sup>)

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT max va fi conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari:

în zona de versanți CUT<sub>max</sub>=0,5 (CE<sup>000</sup>)

## **CEP – SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Subzona echipamentelor publice dispersate situate în interiorul zonei construite protejate, în afara nucleului istoric reprezintă o parte a acestor subzone situată la periferia tramei stradale constituită la sfârșitul sec. al XIX-lea.

Subzona se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public, echipamente publice și funcțiunea de locuire.

Toate acestea funcțiuni sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fără valoare.

Suprapunerea peste zonele adiacente nucleului istoric a diferitelor intervenții urbanistice în formula modernă a sfârșitului sec al XIX-lea precum și a celor ce aparțin sec. al XX-lea, a condus la transformarea parțială a parcelarului, cu unele zone de destructurare, rezultând astfel o structură urbana diferențiată.

În general echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor Regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme tehnice specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Întrucât în ultimele trei decenii actualizarea majorității normativelor specifice pentru echipamente publice au fost însoțite de măsuri corective în ceea ce privește cantitatea și calitatea acestor echipamente, și datorită subzonei de amplasare intervenția asupra echipamentelor existente sau construirea de echipamente publice noi se va realiza pe baza de PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent care să aprofundeze specificitatea programelor precum și relaționarea acestor zone cu spațiul urban în care sunt incluse; documentația va avea următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente publice ;
- ameliorarea aspectului clădirilor și al amenajărilor aferente;
- eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități pentru echipamente publice sau pentru zonele învecinate;
- adecvarea la situația de localizare în zona de protecția a valorilor arhitectural-urbanistice; orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în Zona Construită Protejată se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CEP- subzona echipamentelor publice dispersate situate în interiorul zonei construite protejate - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memorială sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

Intervențiile asupra clădirilor existente sau construcția de echipamente publice noi, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării zonei urbane, creșterea potențialului funcțional al echipamentelor publice și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a spațiilor ocupate de vegetație.



# CEP

## **Subzona echipamentelor publice situate în interiorul Zonei Construite Protejate.**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Se va avea în vedere reabilitarea, modernizarea, extinderea, sau construcția de noi echipamente publice, amplasate și configurate conform normelor tehnice specifice în vigoare, intervenții ce vizează creșterea calității vieții urbane în corelare cu Zona Construită Protejată .

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

-Echipamente publice la nivel zonal și de centru de cartier: creșe, grădinițe cu program redus, normal și prelungit, școli primare și gimnaziale, colegii, after school, școli postliceale, școli profesionale, învățământ superior, cămine și cantine pentru elevi și studenți, dispensare urbane și dispensare, policlinici, centre de sănătate, cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete de fizioterapie, laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii, puncte farmaceutice, bibliotecă și mediatecă de cartier, săli de spectacol și pentru reuniuni, cluburi, case memoriale, spații expoziționale, spații pentru edituri, posturi radio și televiziune, alte tipuri de noi echipamente publice;

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

Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;

- Se vor respecta normele tehnice de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament;
- La dispensarele, creșele și grădinițele situate în clădiri cu mai multe funcțiuni se va asigura un acces direct, separat de cel al celorlalți utilizatori și o capacitate și adresabilitate redusă;
- Pentru toate tipurile de echipamente publice suprafața de teren prevăzută în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată se va dimensiona în funcție de capacitate conform normelor tehnice specifice;

#### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția utilizării temporare a școlilor ca sedii de circumscriptii electorale.
- Amplasarea de funcțiuni aferente echipamentelor publice care atrag un volum semnificativ de pietoni și/sau vehicule sau generează disfuncții față de vecinătăți;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Pentru reglementarea detaliată a zonei CEP- subzona echipamentelor publice situate în interiorul zonei construite protejate - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament adaptate locației existente sau propuse pe terenuri libere adiacente echipamentelor existente sau pe alte terenuri disponibile;
- Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;
- Se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0-1500,0 mp, cu front la stradă de minim 25,0 metri;
- Pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea situației existente de amplasare pe aliniament sau de retragere față de aliniament a zonei;
- În cazul clădirilor amplasate izolat retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0-10,0 metri;
- În cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care buna funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, retragerea față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor cu alte funcțiuni din zonele adiacente, cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior;

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

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea specificității zonei;
- În cazul în care nu există alte constrângeri generate de contextul urban de amplasare clădirea se va retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu cu mai puțin de 5,0 metri pentru limitele laterale și nu cu mai puțin de 10,0 metri față de limita posterioară; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare ;
- În cazul în care nu există alte constrângeri generate de contextual urban de amplasare clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri;

-Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări:

- Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență; se vor evita suprapunerile între circulațiile carosabile și cele pietonale;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări:

- Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor tehnice specifice în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de echipamente admise

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări:

- Înălțimea clădirilor se va încadra în caracterul zonei de amplasare și în cel al vecinătăților;
- Înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- Se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+2(12,0 m); nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;
- Se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- În toate cazurile până la aprobarea PUZCP justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.
- 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;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție avizat conform Legii;

- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei construite protejate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice programelor pentru echipamente publice cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări:

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări:

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile utilizatorilor și în special a celor vizibile de pe domeniul public în toate cazurile;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de minim 40%;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și amenajări exterioare conform normelor tehnice specifice echipamentelor publice;
- În zonele de versanți se va apela la consultanți de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața neocupată cu clădiri a terenului;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; se vor conserva și reabilita de regulă împrejmuirile existente valoroase , atunci când acest lucru este posibil;
- Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 1,80 metri și maxim de 2,20 metri și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective cu înălțime medie sau mare și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime sau cu alte activități cu care se pot stânjeni reciproc;
- Echipamentele publice din Zona Construită Protejată formate din fronturi continue dispuse pe aliniament vor adopta sistemul de accese prin ganguri iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT max va fi cel reglementat conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament, , respectând următoarele condiționări:

-în zona de versanți POT<sub>max</sub>=20 % (CEP<sup>000</sup>)

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT max va fi conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament, respectând următoarele condiționări:

-în zona de versanți CUT<sub>max</sub>=0,5 (CEP<sup>000</sup>)

# CF

## Zona activităților legate de culte.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zona se compune dintr-o unică Unitate Teritorială de Referință care conține lăcașuri de cult, clădiri cu funcțiuni pentru culte sau funcțiuni complementare acestui domeniu. Lăcașurile de cult amplasate în Zona Construită Protejată se vor integra în prevederile PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent elaborate în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult;
- Servicii pentru culte;
- Activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- Spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform cerințelor specifice ale fiecărui cult;
- În jurul bisericilor de rit bizantin se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru construcțiile de cult parcelele vor avea dimensiuni în conformitate cu cerințele specifice ale fiecărui cult în parte; bisericile de rit bizantin vor fi dispuse pe parcela în regim izolat;
- Pentru construcțiile de cult noi dispuse izolat se recomandă parcela minimă de 1000,0 mp cu un front la stradă de minim 30,0 metri;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru bisericile de rit bizantin se va asigura o retragere de minim 6,0 metri de la aliniament;
- Lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare (case parohiale, sedii ale cultelor) vor respecta structura urbană a zonei de amplasare;

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

- Bisericile de rit bizantin vor fi retrase cu 10,0 metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa volumului dominant dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa volumului dominant dar nu mai puțin de 5,0 metri;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișa volumului dominant dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanță se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Toate parcelele destinate activităților de cult vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică, configurat astfel încât să permită accesul mijloacelor de intervenție pentru situații de urgență; se vor evita suprapunerile între circulațiile carosabile și cele pietonale;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Vor fi asigurate parcajele necesare conform Anexei la prezentul Regulament în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice; pentru lăcașurile de cult situate în Zona Construită Protejată se aplică o diminuare de 10% a numărului de parcaje în raport cu prevederile Anexei;
- În cazul în care nu se pot asigura în spațiul parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor de parcare necesare într-un parcaj colectiv, la o distanță de maxim 250,0 metri;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează; înălțimea propusă va fi studiată în contextul zonei de amplasare în relație cu vecinătățile și cu perspectivele la distanță generate de amplasament;
- Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă a volumului dominant să nu depășească distanță dintre aliniamente;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ce aparțin fiecărui cult religios, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform normelor specifice în vigoare cu următoarele condiționari:

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile utilizatorilor și în special a celor vizibile de pe domeniul public în toate cazurile;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o înmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă amenajate peisager și plantate în proporție de minim 30%;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și amenajări exterioare;
- Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă, parcaje și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- În zonele de versanți se va apela la consultanță de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;



- Clădirile de cult vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri dublat de un gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 1,80 metri și maxim 2,20 metri și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective cu înălțime medie sau mare și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului , fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.  
POTmax=0,35%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului , fără a depăși coeficientul de utilizare maxim al zonei în care se înserează.  
CUTmax=1,0

## **L - ZONA DE LOCUIT**

### **L1 – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3)**

### **ȘI MARI (P+4,5÷P+8,10).**

#### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Ansamblurile rezidențiale cu locuințe colective medii și mari sunt predominant cele realizate în deceniile 60-80 ale secolului trecut pe baza de documentații de urbanism fundamentate de studii de urbanizare ; în perioada de după 1990 majoritatea intervențiilor pentru construirea de locuințe colective s-au realizat fără aplicarea unui proces de urbanizare și cu caracter de intervenții punctuale (o clădire sau un grup restrâns de clădiri), bazate preponderent pe un demers speculativ.

Se stabilește , în funcție de necesitatea și posibilitatea dezvoltării de programe de reziliență, realizarea pentru ansamblurile de locuințe colective a unor Planuri Urbanistice Zonale de Reabilitare Urbană sau în funcție de zona de amplasare se impune realizarea Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) structurate la nivelul fiecărui ansamblu în funcție de perioada de generare a ansamblului, densitatea sa, poziția în structura spațiului urban, disfuncțiile existente.

Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare/PUZCP vor avea în vedere atât îmbunătățirea calității și funcționalității clădirilor conform principiului dezvoltării durabile cât și a spațiilor publice aferente precum și modul de gestionare a acestora în parteneriat cu asociațiile de locatari.

Pentru ansamblurile existente, necesitatea creșterii calității locuirii și a reducerii disfuncționalităților cauzate de conceptul inițial, de nerespectarea proiectelor în ansamblul lor sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective având următoarele obiective:

- clarificarea, dacă e cazul, a diferențierii apartenenței terenurilor publice de cele ce au revenit diferiților proprietari sau se afla în indiviziune până la întocmirea planurilor cadastrale pentru întreg teritoriul urban;
- diminuarea sau eliminarea cauzelor disfuncționalităților generate de eventualele intervenții rezultate din parțicarea „urbanismului derogatoriu”;
- reorganizarea și reabilitarea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a spațiilor pentru circulații și parcaje ca urmare a procesului de eficientizare a mobilității și a dezvoltării mobilității durabile;
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare; dezvoltarea serviciilor publice și comerciale, în acord cu specificitatea fiecărui ansamblu;
- ameliorarea aspectului clădirilor și al amenajărilor exterioare;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu în toate componentele lor inclusiv în ceea ce privește consumul energetic și folosirea surselor alternative de energie precum și creșterea gradului de coerență urbană;
- adecvarea după caz la situația de localizare în Zona Construită Protejată sau în cea de protecția a monumentelor de arhitectură;

#### **1.1. PRESCRIPȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru ansamblurile rezidențiale “Nicolae Bălcescu “și “Aleea Carpați” identificate ca reprezentând valori istorice/arhitecturale/urbanistice/peisagere situate în afara Zonei Construite Protejate se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată ulterior aprobării PUG și a prezentului Regulament.

Se stabilește fundamentarea programelor de reziliență prin întocmirea pentru ansamblurile de locuințe colective de documentații de tipul Plan Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană conceput ca

un Plan Director completat în funcție de zona de amplasare de un Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată ca baza Regulamentara pentru orice tip de intervenție.

Aceste documentații vor valorifica baza de date și experiența administrației locale în privința inventarului de soluții privind reabilitarea ansamblurilor de locuințe colective.

Gestionarea acestui tip de plan director se va realiza în parteneriat cu asociațiile de locatari localizate în teritoriul studiat.

În același timp Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană va stabili soluții privind fondul construit locativ în scopul recuperării acestuia pentru dezvoltare durabilă (izolații, fațade și terase verzi), gestionarea durabilă a resurselor (energie, apa, etc). De la caz la caz pentru termen mediu și lung se vor lua în considerare posibilități de recompartimentare interioară în scopul optimizării suprafețelor utile și locuibile sau soluții pentru reducerea densităților de construire.

Prin aceste documentații de urbanism 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, echipamente publice de învățământ, sănătate, cultura, etc, conform programului urbanistic stabilit prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în PUG și în Planul de Reabilitare Urbană prin proiecte complexe de specialitate detaliate. Aceste proiecte vor avea în vedere:

- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.

- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei în ansamblu ;

- profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare pentru autovehicole ,stații de alimentare cu energie electrică pentru autovehicole, trotuare de minimum 1,50 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate față de cele pietonale.

- 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;

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu respectarea legislației în vigoare.

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5÷P+8,10) situate în ansambluri preponderant rezidențiale.

L 1P - Subzona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5÷P+8,10), situată în Zona Construită Protejată .

# L1

## **Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Utilizarea funcțională va fi structurată în principalele subzone de activități ce fac parte din tiparul conceptual inițial sau au fost inserate în aceste zone, în cadrul evoluției urbane din ultimele trei decenii și anume:

- Locuințe colective și dotări în clădiri existente (conservate sau rezultate din reconversii funcționale);
- Dotări și servicii de interes public în clădiri dedicate (reglementate și în subzona CC);
- Activități economice cu caracter terțiar situate în zone rezidențiale (reglementate și în subzona CM3);
- Echipamente publice la nivel rezidențial (reglementate și în subzona CE);
- Zone verzi –suar, grădină, parc cu acces nelimitat (reglementate și în subzonele V1);
- Parcaje și garaje colective de cartier;

### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter sau la nivelele inferioare conform conceptului inițial;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;
- Amenajări aferente spațiului public: căi de acces carosabile; pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol sau multietajate, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejmuiri;

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

- Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;
- Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate privată;
- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00);
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună;

Prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană se pot amplasa în spațiul ansamblurilor rezidențiale prin reconversii la parterul blocurilor de locuit sau în clădiri dedicate și alte tipuri de funcțiuni astfel:

- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit;
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public în spații rezultate din reconversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CM);
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public situate în clădiri independente dedicate cu Adc de max.1000,0 mp cu condiția situării acestora adiacent

- principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CC);
- parcaje/garaje colective de cartier amplasate sub/suprateran împreună cu serviciile aferente;
- Amplasamentul acestor tipuri de funcțiuni se va stabili prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană, fiind îndeplinite cumulativ și următoarele condiții:
- accesul publicului precum și accesele de serviciu (aprovizionare, evacuarea deșeurilor, etc) se va face direct din spațiul public, separat de accesele utilizate pentru locuințe;
  - să nu creeze disfuncții de nici un fel locuințelor din zonele adiacente, prin menținerea separării ariilor de funcționare;
  - instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți;
  - supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile HCL nr.241/2019 pentru asigurarea locurilor de parcare;
  - lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
  - se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani pentru funcțiuni complementare locuirii permise în zonă;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe;
- Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
  - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;
  - activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - construcții provizorii de orice natură;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozitari de materiale re folosibile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora;
  - orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;
- Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 6,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a I-a, dar nu cu mai puțin decât jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente; pe parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- În cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- Clădirile cu vitrine care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cupleză la un calcan existent se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, în condiții de front preexistent, cu condiția ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului să fie de minim 2,5 metri pentru străzi de categoria a III-a și inferioară sau de minim 3,0 metri pentru străzi de categorie superioară; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri;

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

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;
- Clădirile care se înscriu în regimul de construire continuu se alipesc pe o adâncime recomandată de maxim 20,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;
- Retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 10,0 metri; În funcție de regimul de construire și de vecinătățile directe ale parcelei, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 20,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi:
  - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel ortodox, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
  - distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 10,0 metri

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0 m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;
- Este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;
- Se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- Parcajele se vor dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Se recomandă limitarea înălțimii clădirilor colective medii la P+3 niveluri (patru niveluri supraterane)
- În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regimuri diferite de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
  - 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;
  - Clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
  - Volumetria noilor clădiri, modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii;
- Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări:
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus ; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;
  - culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte:
- orice intervenție privind modernizarea, restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia;
  - reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratarea balcoanelor sau a logiilor, această intervenție 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, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei ; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale,spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- Se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcămînți în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;
- Terenul amenajat ca spații de joc,de recreere, de odihnă și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000,0 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Se recomanda ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă , recreere;eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior;parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejuririlor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejuririle se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomanda separarea centrului de cartier față de zona rezidențiala adiacenta dacă nu exista între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective ;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominium , gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri si



minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;

-Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejuriri, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc.

-Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

Pentru locuinte colective, în funcție de regimul de înălțime:

-POT<sub>max</sub> =30 % (P+3)

-POT<sub>max</sub> =20 % (P+4,10)

Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , dar nu mai mult de 60%.

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

Pentru locuinte colective, în funcție de regimul de înălțime:

-CUT<sub>max</sub> =0,8(P+3)

-CUT<sub>max</sub> =1,0(P+4,10)

Pentru alte funcțiuni complementare , conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat , dar nu mai mult de 1,2;

# L1P

## Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5÷P+8,10), situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizarea funcțională va fi structurată în principalele subzone de activități ce fac parte din tiparul conceptual inițial sau au fost inserate în aceste zone, în cadrul evoluției urbane din ultimele trei decenii și anume:

- Locuințe colective și dotări în clădiri existente (conservate sau rezultate din reconversii funcționale );
- Dotări și servicii de interes public în clădiri dedicate (reglementate și în subzona CCP);
- Activități economice cu caracter terțiar situate în zone rezidențiale (reglementate și în subzona CM3P);
- Echipamente publice la nivel rezidențial (reglementate în subzonele CEP);
- Zone verzi –scur, grădină, parc cu acces nelimitat (reglementat și în subzonele V1P);

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter conform conceptului inițial;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;
- Amenajări aferente spațiului public: căi de acces carosabile, pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere ,mobilier urban, împrejurimi;

### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;
- Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;
- Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate privată;
- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00);
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună;

Prin Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată se pot amplasa în spațiul ansamblurilor rezidențiale prin reconversii la parterul blocurilor de locuit sau în clădiri dedicate și alte tipuri de funcțiuni astfel:

- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit;
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes și cu acces public în spații rezultate din reconversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente cu condiția situării acestora adiacent

principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CMP);

-activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public situate în clădiri independente dedicate cu Adc de max.1000,0 mp cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CCP);

- parcaje amplasate la sol;

Amplasamentul acestor tipuri de funcțiuni se va stabili prin Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată, fiind îndeplinite cumulativ și următoarele condiții:

-accesul publicului precum și accesele de serviciu (aprovizionare, evacuarea deșeurilor, etc) se va face direct din spațiul public, separat de accesele utilizate pentru locuințe;

-să nu creeze disfuncții de nici un fel locuințelor din zonele adiacente, prin menținerea separării ariilor de funcționare;

-instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți;

-supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile HCL nr.6/2021 pentru asigurarea locurilor de parcare;

-lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice potfi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

-se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani pentru funcțiuni complementare locuirii permise în zonă;

-Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în garaje colective subterane, în condițiile stabilite prin PUZCP, sau până la aprobarea acestuia prin studii de inserție fundamentate istoric și funcțional și aprobate în condițiile Legii.

-Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive );

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

-Se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

-Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe;

-Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;

-activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-construcții provizorii de orice natură;

-depozitare en-gros sau mic-gros;

-depozitari de materiale re folosibile;

-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora;

-orice lucrari care diminueaza spațiile publice/ spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru reglementarea detaliată a zonei L1P- zona zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5÷P+8,10), situate în Zona Construită Protejată - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

-Se recomandă menținerea neschimbată după caz a parcelarului istoric sau a terenului aferent ansamblurilor propuse pentru clasare;

-Clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

-Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament;

-Se interzice introducerea în lotizările existente anterioare, situate în Zona Construită Protejată a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Se va respecta situația existentă din Zona Construită Protejată ;

-În cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri va fi egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente dar nu mai puțin de 4,0 metri;

-În cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;

-În cazul în care în Zona Construită Protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniament dacă înălțimea acestora măsurată la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului să fie de minim 2,5 metri pentru străzi de categoria a III-a și inferioară sau de minim 3,0 metri pentru străzi de categorie superioară; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri;

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

-Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;

-Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime recomandată de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

-Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

În funcție de regimul de construire al Zonei Construite Protejate și de vecinătățile directe ale parcelei , clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi:

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel bizantin, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 10,0 metri;
- Retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre două clădiri va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;
- Este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;
- Se vor prevedea accese pietonale ,pentru circulații alternative și carosabile ,în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice ;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice , în interiorul parcelei , de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Parcajele se vor dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise ;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Se recomandă limitarea înălțimii clădirilor colective medii la P+3 niveluri;
- În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regimuri diferite de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o

descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

-În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 m;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

-Aspectul noilor cladiri sau al intervențiilor asupra cladirilor existente se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu Zona Construită Protejată din care acestea fac parte ;

-Clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

-Volumetria noilor clădiri ,modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii;

Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări :

-arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus ; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural;se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;

-culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte:

-orice intervenție privind modernizarea ,restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia;

-reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratarea balcoanelor sau a logiilor ;această intervenție 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, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei ; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale,spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiți;

-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);

-Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;

-Se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcăminti în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;
- Terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000,0 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Rezolvarea arhitecturală a împrejurimilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejurimile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejurimi, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc.
- Împrejmuirea la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime :

- POT<sub>max</sub> =30 % (P+3)
- POT<sub>max</sub> =20 % (P+4,10)

Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar nu mai mult de 60%.

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime :

- CUT<sub>max</sub> =0,8(P+3)
- CUT<sub>max</sub> =1,0(P+4,10)

Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT și regimul de înălțime reglementat, dar nu mai mult de 1,2

## L2 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1÷2 NIVELURI

### 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Locuințele individuale și colective mici cu P+1÷2 niveluri reprezintă zone semnificative în spațiul urban existent și în același timp o importantă opțiune pentru zonele de urbanizare.

Zona este caracterizată de funcțiunea de locuire cu densitate mică –locuinte unifamiliale izolate, cuplate, înșiruite covor și locuințe colective mici.

Diferența între diferitele tipuri de locuințe cu densitate mică este dată de poziționarea clădirilor în raport cu aliniamentul sau de tipul de parcelar pe care sunt amplasate, precum și de starea infrastructurii de acces și echipare.

Locuințele colective mici se definesc ca locuințe cu max. P+2 niveluri care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp din teren din operațiunea urbanistică propusă.

Pentru zonele de locuit existente este importanta conservarea structurii urbane existente, a confortului de funcționalitate și de vecinătate; pentru zonele de extindere este necesară aplicarea unui proces de urbanizare derulat conform procedurilor descrise în continuare.

#### 1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Pentru ansamblul rezidențial “Dâmbul Pietros” identificat ca reprezentând valoare istorică/ arhitecturală/ urbanistică/peisageră situate în afara Zonei Construite Protejate se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată ulterior aprobării PUG și a prezentului Regulament.

În zonele de locuit existente intervențiile în fondul construit vizează de regulă situații punctuale astfel ca necesitatea reconfigurării acestora în scopul creșterii calității vieții urbane va fi analizată de la caz la caz în cadrul CTUAT.

Solicitările de întocmire de documentații de urbanism vor viza în special:

- eliminarea din câmpul funcțional al locuirii a elementelor ce aduc disfuncții, inserate spontan în ultimele decenii;
- stabilirea de subzone funcționale pentru servicii și echipamente de interes public sau activități economice cu caracter terțiar, necesare locuirii în funcție de configurația funcțională preexistentă și de razele de deservire ale dotărilor și echipamentelor existente;
- corecții privind traseul și gabaritul tramei stradale pentru circulație rutiera,alternativa sau pietonala , amenajarea spațiului public și în special a zonelor verzi.

Teritoriul de studiu va cuprinde suprafața relevantă pentru obiectivele ce se doresc atinse și va fi stabilit prin Avizul de Oportunitate emis cu consultarea CTUAT.

Pentru reglementarea detaliată a zonelor de locuințe individuale și colective mici situate în Zona Construită Protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

Pentru evitarea disfuncțiilor și asigurarea coexistenței optime în spațiul zonelor de locuit cu densitate redusă a locuințelor individuale și a celor colective mici reglementarea zonei va ține cont în afara reglementărilor specifice ale diferitelor Unități teritoriale de Referință și de următoarele recomandări :

- se va urmări separarea amplasării locuințelor colective cu regim mic de înălțime în raport cu cele individuale prin spații publice (străzi ,zone pietonale,zone verzi)sau alte tipuri de funcțiuni complementare compatibile (dotări de proximitate,activități economice cu caracter terțiar ,etc) în scopul evitării vecinătăților directe;
- in situația reglementării amplasării ansamblurilor de locuințe colective cu regim mic de înălțime în zone preexistente construite cu locuințe individuale ,se va limita capacitatea acestora la maximum 100 de unități locative pentru o operațiune urbanistică ,nu se va deroga regimul maxim de înălțime de la P+2 niveluri;se vor lua în plus măsuri suplimentare de distanțare pentru amplasarea clădirilor de locuințe colective cu regim mic de înălțime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei,retragerea fiind egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă;



Pe terenuri cu parcelar de tip rural sau periferic fără infrastructură de acces și echipare edilitară completa sau pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

-Operațiunile să se realizeze prin asocierea proprietarilor, printr-un program derulat de un dezvoltator sau în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură de acces și echipare edilitară, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii căreia îi sunt alocați bani publici; mărimea unei operațiuni urbanistice să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor;

-Soluțiile de viabilizare și echipare a zonelor urbanizate să fie dezvoltate în parteneriat cu gestionarii de infrastructură și utilități (drumuri, apa, canalizare, electricitate, gaz, etc) și să conțină toate elementele tehnice necesare integrării acestora în raport cu situația existentă;

-Indicatorii urbanistici și propunerile de mobilare să urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire;

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

În zona de versanți construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime= 1/1÷1/2;

-În zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime=1/2÷2/5;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de locuire cu două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

Pentru zonele cu terenuri libere neconstruite sau terenuri agricole în intravilan se va aplica o procedură de urbanizare.

Urbanizarea/schimbarea destinației terenurilor libere agricole se va realiza în concordanță cu solicitările din partea dezvoltatorilor/propietarilor de terenuri, posibilitățile sectorului public privind modernizarea infrastructurii corelate cu cele ale gestionarilor de rețele pentru dezvoltarea echipării edilitare precum și cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul ce poate fi studiat/reglementat printr-un PUZ de urbanizare va fi de regulă stabilit prin avizul de oportunitate cu consultarea CTUAT.

Etapelile procedurii implică:

1. Obținerea avizului CTUAT privind oportunitatea urbanizării, aviz prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

2. Obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către autoritatea publică, dezvoltator sau asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

3. Elaborarea de către autoritatea publică/dezvoltator/propietari a documentațiilor de urbanism – Plan Director Reglementar pentru zona studiată și PUZ pentru zona reglementată - ce vor analiza și descrie: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea și interferența între diversele funcțiuni, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor;

4. Estimarea parametrilor tehnico-economici ai operațiunii (la nivel de studiu de prefizabilitate) și repartizarea costurilor între diverșii parteneri ai proiectului sunt de asemenea necesare;

5. Stabilirea configurației propuse pentru zona de urbanizare implică:

-delimitarea subzonelor aferente diferitelor tipuri de locuire și a funcțiilor complementare necesare;

-gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de funcțiuni ce asigură coerența și funcționalitatea ansamblului;

-reparcelarea terenurilor care cuprinde următorii pași:

-reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

-unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor (prin acordul tuturor proprietarilor);

-remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament; suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale; în cadrul

suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, dotări pentru învățământ, sănătate, activități economice cu caracter terțiar, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc); această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în subzonă, zonă și la scara întregului oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică necesare funcționării imediate a zonei;

6. Aprobarea PUZ după obținerea tuturor avizelor conform CU;

7. Elaborarea de către dezvoltator/prorietari a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- \* străzi, parcaje și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu normele tehnice specifice și reglementările PUG;

- \* rețele edilitare (rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare manajeră și pentru gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, telecomunicații, rețele de gaz metan) și a racordurilor acestora la infrastructură urbană majoră existentă;

8. Autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

9. Realizarea de către dezvoltator/prorietari a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora, eventual în parteneriat cu gestionarii și proprietarii rețelelor sau cu autoritatea publică locală;

10. Întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică;

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

- subzona de instituții, servicii și echipamente de interes public și activități economice cu caracter terțiar;

- subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, zone verzi pentru protecția cursurilor de apă sau alte tipuri de zone verzi prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip V;

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare amplasării unor categorii de obiective de utilitate publică se va utiliza o parte din suprafețele rezervate, prin procesul de reparcelare,;

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa etapizarea procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării în ansamblu pentru întreaga operațiune urbanistică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

În PUZ de urbanizare se vor aplica în mod obligatoriu servituți generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice, dotări de învățământ, sănătate, activități economice cu caracter terțiar, locuințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în legislația specifică, a concluziilor din studiile de fundamentare precum și a reglementărilor de mai jos:

- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi reglementat prin PUZ de urbanizare.

- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 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 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate cu/de cele ale pietonilor, zone pentru vehicule.

- cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- în ansambluri rezidențiale, pe străzile de interes local, se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.
- în cadrul spațiilor publice (spații verzi și alte zone libere) se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă și recreere .
- mobilierul urban va fi integrat unui concept unitar pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

- L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu;
- L 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu;
- L 2c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;
- L 2P - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în Zona Construită Protejată .

# L2a

## **Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1+2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (scur, grădina publică cu acces nelimitat);

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
  - în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
  - funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;

- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150,0	8,0	150,0	8,0
Grupat	200,0	12,0	250,0	12,0
Izolată	200,0	12,0	350,0	14,0
Parcela de colț			reducere cu 50,0 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\*conform Regulamentului General de Urbanism

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și minim 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

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

- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;
- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;
- ; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0 metri) -3 niveluri supraterane;

- În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiilor conexe, nu locuirii;
- Se admit depășiri de 1,0 - 2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar , de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=35%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,6 (P+1)

-CUT<sub>max</sub>=0,9 (P+2)



## L2b

### **Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament ,cu regim de construire preponderent discontinuu.**

#### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

##### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1+2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (scuar, grădina publică cu acces nelimitat);

##### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
  - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
    - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
    - pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
    - pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
    - pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
    - în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
    - funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 m;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă;

##### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor re folosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150,0	8,0	150,0	8,0
Grupat	200,0	12,0	250,0	12,0
Izolată	200,0	12,0	350,0	14,0
Parcela de colț			reducere cu 50,0 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\*conform Regulamentului General de Urbanism

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime a clădirii măsurată la cornișă depășește distanță dintre aliniamente, caz în care clădirile se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

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

- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;
- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0 metri) -3 niveluri supraterane;
- În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii;

- Se admit depășiri de 1,0 -2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
  - Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
  - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
  - Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
  - Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
  - Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
  - Cornișele vor fi de tip urban;
  - Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
  - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau stralucitoare, la toate elementele construcției;
  - Se interzic imitații de materiale, folosirea improprie a materialelor, a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar , de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=35%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,6 (P+1)

-CUT<sub>max</sub>=0,9 (P+2)

# L2c

## **Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu ,continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (suar, grădina publică cu acces nelimitat);

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
  - în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
  - funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;

- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150,0	8,0	150,0	8,0
Grupat	200,0	12,0	250,0	12,0
Izolată	200,0	12,0	350,0	14,0
Parcela de colț			reducere cu 50,0 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\*conform Regulamentului General de Urbanism

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m pentru a permite în acest spațiu parcare pentru un autoturism în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

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

- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;;
- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate teritorială de referință având regim de construire discontinuu;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR



- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0 metri) -3 niveluri supraterane;
- În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiilor conexe, nu locuirii;
- Se admit depășiri de 1,0 -2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar , de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=35%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,6 (P+1)

-CUT<sub>max</sub>=0,9 (P+2)

# L2P

## Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (scuar, grădina publică cu acces nelimitat);

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;
- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
  - pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
  - în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
  - funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate/în cascadă;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru reglementarea detaliată a zonei L2P- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în zona construită protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit noi sau intervenția asupra fondului construit existent se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni și în baza detaliilor continute în PUZCP; clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

-Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

-Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150,0	8,0	150,0	8,0
Grupat	200,0	12,0	250,0	12,0
Izolată	200,0	12,0	350,0	14,0
Parcela de colț			reducere cu 50,0 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\*conform Regulamentului General de Urbanism

-Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

-Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Se va respecta caracterul general al străzii respective de amplasare din Zona Construită Protejată ;

- Clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau se vor retrage de la aliniament conform situației existente dar nu mai puțin de 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente ;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

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

- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; ;
- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate teritorială de referință având regim de construire discontinuu;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- Prin PUZCP se vor identifica și detalia, după caz, pentru această subzonă contextul urban unitar de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, altul decât cel stabilit de prezentul Regulament ce va permite inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit de prezentul Regulament; până la aprobarea PUZCP, inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești, în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit în prezentul Regulament se permite în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reducerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2(10,0 metri la cornișă );
- În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii;
- Se admit depășiri de 1,0 -2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul noilor cladiri sau al intervențiilor asupra cladirilor existente se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu Zona Construită Protejată din care acestea fac parte ;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=35%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,6 (P+1)

-CUT<sub>max</sub>=0,9 (P+2)

## **LL - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT ȘI GRUPAT, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI PRESTABILITE.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Locuințele individuale și colective mici cu P, P+1 niveluri în regim de construire izolat și grupat, realizate pe baza unor lotizări prestabilite, reprezintă zone importante în spațiul urban existent fiind purtătoare ale unor tipare de „bune practici” în materie de urbanism.

Zona este caracterizată de funcțiunea de locuire cu densitate mică – locuințe unifamiliale izolate, cuplate, amplasată pe un parcelar de tip urban.

Diferența între diferitele tipuri de zone cu locuințe cu densitate mică de acest tip este dată de poziționarea clădirilor în spațiul urban, momentul constituirii ansamblului precum și condițiile de intervenție în timp asupra clădirilor, care de cele mai multe ori, în timpul ultimelor trei decenii, au condus la degradarea imaginii urbane.

Problemele ridicate de această zonă sunt variate, unele lotizări constituind un reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt propuse, prin studiul de fundamentare istoric, pentru clasare (cartier Gheorghe Marinescu), altele, mai modeste, fiind încă viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură.

Toate elementele de dimensionare și conformare ale loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând imagini necontrolate și disfuncții pentru vecinătăți.

Procesul de reabilitare și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr suplimentar de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și a peisajului urban și în același timp de nemulțumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și de apariția disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având cu efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local. În ariile de versanți același proces poate prezenta riscul afectării stabilității versanților, și ca atare nu trebuie promovată.

Cea mai dificilă problemă este localizată în zonele de lotizări cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun; aceste zone necesită un nivel mai aprofundat de reglementare dar și de monitorizare în timp.

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Pentru ansamblul rezidențial “Dâmbul Pietros” identificat ca reprezentând valoare istorică/arhitecturală/urbanistică/peisageră situate în afara Zonei Construite Protejate se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată ulterior aprobării PUG și a prezentului Regulament.

În zonele de locuit existente realizate pe baza unor lotizări prestabilite intervențiile în fondul construit vizează de regulă situații punctuale, altele implicațiile sunt la scara ansamblului, astfel ca reconfigurarea zonei în scopul creșterii calității vieții urbane va fi analizată de la caz la caz; în cadrul CTUAT se va stabili necesitatea întocmirii de studii de inserție, documentații de urbanism pe parcela (PUD), sau documentații de urbanism zonale (PUZ).

Solicitările de întocmire de documentații de urbanism vor viza în special:

- eliminarea din câmpul funcțional a elementelor ce aduc disfuncții, mai ales a celor inserate spontan în ultimele decenii;
- stabilirea de subzone funcționale pentru servicii și echipamente de interes public sau activități economice cu caracter terțiar, necesare în funcție de configurația funcțională preexistentă și de razele de deservire ale dotărilor și echipamentelor existente;
- corecții privind traseul și gabaritul tramei stradale, amenajarea spațiului public și în special a zonelor verzi aferente;

Teritoriul de studiu va cuprinde suprafața relevantă pentru obiectivele ce se doresc atinse și va fi stabilit prin Avizul de Oportunitate emis cu consultarea CTUAT.



Pentru reglementarea detaliată a zonelor de locuit cu locuințe individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în Zona Construită Protejată sau propuse pentru clasare în cadrul studiului de fundamentare istoric aferent PUG se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

- \* 1 -clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- \* 2 -clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- \*3 -clădiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie e interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat;
- \*4 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban, conservarea și eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul Zonei Construite Protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura 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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii;

Pentru zonele situate în afara Zonei Construite Protejate, pentru care s-a stabilit necesitatea elaborării de documentații de urbanism (PUZ) se vor avea în vedere și următoarele aspecte:

- în PUZ se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG;
- pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG;
- prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețete, instituții publice, dotări de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate;
- amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în legislația specifică și a reglementărilor de mai jos;
- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi reglementat și prin PUZ;
- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei prezentului Regulament], ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei;
- cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;
- în ansambluri rezidențiale, pe străzile de interes local, se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h;

- în cadrul spațiilor publice (spații verzi și alte zone libere) se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă și recreere;
- mobilierul urban va fi integrat unui concept unitar pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

- LL** - zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite;
- LL P** - Subzona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în Zona Construită Protejată ;
- LL V** - Subzona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate;

# LL

## **Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat și grupat și anexele acestora,garaje ,filigorii,împrejmuiri,platforme carosabile și pietonale,amenajări exterioare;
- Locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri, care vor conține maximum 6 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- Spatii libere și plantate aferente acestei zone;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil ,rezolvată strict în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale), să nu depășească 100,0 mp arie utilă și să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
  - serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în spații închise; cu suprafața utilă care să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- Pentru funcțiuni complementare ,compatibile cu locuirea, se va obține acordul vecinilor;
- Se admit extinderi pentru modernizarea locuințelor, fără modificarea volumetriei, cu max.25,0 mp arie construită la sol, supuse avizului CTUAT ca studii de inserție;
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților ;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refoșabile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 250,0 - 600,0 mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12,0 – 14,0 metri pentru construcțiile cuplate și 15,0 – 18,0 metri pentru construcțiile izolate;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 600,0 mp;
- Dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafața mai mică cu cel mult 50,0 mp. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația unei parcele de colț) redus cu cel mult 25%;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se mențin retragerile de la aliniament din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și o retragere de 4,0 - 5,0 metri;
- Se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- Se conservă actualele condiții de aliniere dacă acestea se înscriu în principiile lotizării inițiale;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării inițiale;
- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri, dacă regimul lotizării inițiale nu dispune de alt mod de amplasare;
- Pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul inițial de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15,0 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă regimul lotizării inițiale nu dispune de alt mod de amplasare;
- Pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0 metri.
- Pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 15,0 mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu puțin de 5,0 metri;
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească înălțimea împrejmuirii (2,2 metri);
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- Edificatele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15,0 mp pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacent limitei de proprietate posterioare a parcelei;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Pentru parcelele realizate pe baza unor lotizari prestabilite nu se vor amplasa mai multe clădiri pe aceeași parcelă;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,0 metri;

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării dar nu mai mult de P+1;

-Se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei în volumul podului existent;

-Pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă prevederile Articolului 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate;

-Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

-Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

-Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor clădirilor existente cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

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

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;

-Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;

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

-Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;

-Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;

-Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

-Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;

-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;

-Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

-tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

-împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=30%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub>=0,6

# LLP

## Subzona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P,P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12,0 – 25,0 metri, adâncimea de 30,0 – 55,0 metri și suprafața de 450,0 – 1000,0 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament sau cu parcele mai reduse, cu deschideri la strada de cca 18,0 metri și adâncime de 25 metri, suprafața de cca 500,0-600,0 mp, regim de construire grupat cu clădiri de locuit de tip urban retrase de la aliniament.

Aceste arii au fost delimitate (incluse) în cadrul Zonei Construite Protejate datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează; în cadrul lor se regăsesc clădiri monument istoric clasate în LMI sau propuse spre clasare individual sau în ansambluri prin studiul de fundamentare și delimitare a Zonei Construite Protejate aferent PUG.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat și grupat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- Locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri, care vor conține maximum 6 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- Spatii libere și plantate aferente acestei zone;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;
- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil, rezolvată strict în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale), să nu depășească 100 mp arie utilă și să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
  - serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în spații închise; cu suprafața utilă care să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- Pentru funcțiuni complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor de parcelă; este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- Funcțiuni de turism, **cu** următoarele condiții:
  - să nu includă alimentație publică peste capacitatea de cazare; să aibă adresabilitate redusă;
  - să se obțină acordul vecinilor;
- Echipamente publice sau private (învățământ, sănătate), cu următoarele condiții:
  - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
  - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
  - să aibă adresabilitate redusă;
  - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni;

- să se obțină acordul vecinilor;
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități sau de lucrări:

- Se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de Zonă Construită Protejată și caracterului general al lotizării;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit functionare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru reglementarea detaliată a zonei LLP- zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P,P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în Zona Construită Protejată, se va elabora PUZP pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit noi sau intervenția asupra fondului construit existent se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni și în baza detaliilor continute în PUZCP; clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcelarul este protejat; se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 600,0 mp;
- Prin excepție, în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, în cadrul PUZCP se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea



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

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și o retragere de 4,0 - 5,0 metri;
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate în același front cu parcela în cauză), noile clădiri se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- Se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior).
- Se conservă actualele condiții de aliniere dacă acestea se înscriu în principiile lotizării inițiale;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării inițiale; în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3,0 metri; în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturile parcelei, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt față de teren nu va depăși 4,5 metri.
- Pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul inițial de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15,0 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă regimul lotizării inițiale nu dispune de alt mod de amplasare;
- Pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0 metri.
- Pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 15,0 mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu puțin de 5,0 metri;
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească înălțimea împrejuririi (2,20 metri);
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- Edificatele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15,0 mp pot fi amplasate în cadrul grădinii ,adiacent limitei de proprietate posterioare a parcelei;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- De regulă, pe o parcelă se va afla/construi o singură clădire;
- În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza Regulamentului aferent PUZCP, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă; în acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, față de teren, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

-În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 5,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,0 metri;

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbracaminti permeabile tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării dar nu mai mult de P+1; în cadrul PUZCP se vor stabili măsuri de reabilitare urbană pentru intervențiile care au condus la degradarea imaginii urbane având drept cauză nerespectarea înălțimii prevăzute în proiectul inițial al lotizării;

-Se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei în volumul podului existent;

-Pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă prevederile Articolului 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate;

-Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

-Intervențiile asupra clădirilor monument istoric, existente sau propuse spre clasare sau a celor cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate prin studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform Legii;

-Aspectul noilor clădiri sau al intervențiilor asupra clădirilor existente se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu Zona Construită Protejată din care acestea fac parte ;

-Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

-Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau cu terasă; cornișele vor fi de tip urban;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor clădirilor existente cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lăsată să se fâșie pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii;

- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=30%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub>=0,6

# LLV

**Subzona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.**

## SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat și grupat și anexele acestora, garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
- Locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri, care vor conține maximum 6 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- Spații libere și plantate aferente acestei zone;

### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale), să nu depășească 100,0 mp arie utilă și să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
  - serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în spații închise; cu suprafața utilă care să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- Pentru funcțiuni complementare, compatibile cu locuirea, se va obține acordul vecinilor;
- Se admit extinderi pentru modernizarea locuințelor, fără modificarea volumetriei, cu max.25,0 mp arie construită la sol, supuse avizului CTUAT ca studii de inserție;
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă o vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refozabile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 250,0 și 600,0 mp și are în general frontul la stradă cuprins între 12,0– 14,0 metri pentru construcțiile cuplate și 15,0 – 18,0 metri pentru construcțiile izolate;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 600,0 mp;
- Dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafața mai mică cu cel mult 50,0 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) redus cu cel mult 25%;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se mențin retragerile de la aliniament din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și o retragere de 4,0 - 5,0 metri;
- Se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- Se conservă actualele condiții de aliniere dacă acestea se înscriu în principiile lotizării inițiale;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării inițiale;
- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri, dacă regimul lotizării inițiale nu dispune de alt mod de amplasare;
- Pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul inițial de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15,0 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă regimul lotizării inițiale nu dispune de alt mod de amplasare;
- Pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0 metri.
- Pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 15,0 mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu puțin de 5,0 metri;
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească înălțimea împrejmuirii (2,20 metri);
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- Edificatele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15,0 mp pot fi amplasate în cadrul grădinii ,adiacent limitei de proprietate posterioare a parcelei;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Pentru parcelele realizate pe baza unor lotizari prestabilite situate pe versanți slab construiți ,nu se vor amplasa mai multe cladiri pe aceeași pacela;
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea maximă a împrejuririi către parcelele învecinate (2,20 metri);

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării dar nu mai mult de P+1;
- Se interzice supraetajarea sau mansardarea clădirilor în afara podului existent și fără verificarea condițiilor de stabilitate a terenului;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor clădirilor existente cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=25%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub>=0,5



## **LV - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Datorită tiparului morfologic rezultat din cadrul natural preexistent (culoarul raului Mureș și terasele aferente) al municipiului Tg. Mureș acest tip de zona ocupa spații importante din câmpul urban, densitățile fiind structurate în funcție de pantele terenului. Conformarea zonelor edificate/edificabile va urmări conservarea și protecția peisajului urban și a modului de înscriere a acestuia în cel natural.

Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Viilor, dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și tendința de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+2 niveluri, de dimensiuni mari.

Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice aprofundate, avizate de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă cu caracteristicile terenului într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor. Solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire.

Se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

#### **1.1. PRESCRIPȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Cea mai mare parte a acestui teritoriu a fost studiată anterior reactualizării Planului Urbanistic General prin Planuri Urbanistice Zonale care au inventariat riscurile naturale, au definit trama stradală și au stabilit structura funcțională a zonei având în vedere faptul că majoritatea acestor terenuri au fost până în anul 1990 utilizate pentru case de vacanță, livezi și grădini ale locuitorilor orașului.

Acest aspect specific al municipiului a creat în peisajul urban cornișe și pante înverzite care alternează cu zonele construite.

Regulamentul aferent PUG are în vedere remedierea anumitor disfuncții rezultate în urma gestionării reglementarilor PUZ, descurajarea derogărilor care au condus în anumite zone la densificări nejustificate, conservarea sau refacerea peisajului urban acolo unde acest lucru mai este posibil.

În acest sens s-au propus zone de reabilitare urbană cu măsuri de reducere a densității și refacerea peisajului urban.

Pentru reglementarea detaliată a spațiului urban ocupat de zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți, situate în Zona Construită Protejată sau propuse pentru protecție în cadrul studiului de fundamentare istoric aferent PUG se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

\* **1** -clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

\* **2** -clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

\*3 -cladiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie este interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat;

\*4 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

LV 2- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;

LV 3- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbana;

LV 1P- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, aflate în Zona Construită Protejată;

LV 2P- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, aflate în Zona Construită Protejată;

# LV1

## **Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane );
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbracamini impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil, strict în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;

- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp ) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
  - parcelele are suprafața minimă de 800,0 mp și un front la stradă de minim 14,0 metri;
  - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este  $P+1(7,0 \text{ metri})(D+P;D+P+M)$ ;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmuirea la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=20%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,3(D+ P)

-CUT<sub>max</sub>=0,5(P+1)

# LV1P

## **Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, aflate în Zona Construită Protejată .**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere și plantate aferente acestei zone;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile Legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri.
- Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane );
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil, strict în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refoșibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru reglementarea detaliată a zonei LV1P- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, aflate în Zona Construită Protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit noi sau intervenția asupra fondului construit existent se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni și în baza detaliilor continute în PUZCP; clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp ) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 800,0 mp și un front la stradă de minim 14,0 metri;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Se va respecta caracterul general existent al străzii respective de amplasare din Zona Construită Protejată;

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

-Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;



- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;
- Prin PUZCP se vor identifica și detalia, după caz, pentru această subzonă contextul urban unitar de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, altul decât cel stabilit de prezentul Regulament ce va permite inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit de prezentul Regulament; până la aprobarea PUZCP, inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești, în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit în prezentul Regulament se permite în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reducerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este P+1 (7,0 metri) ( D+P;D+P+M) ;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu va depăși înălțimea maximă admisă a împrejuririi (2,20 metri);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul noilor cladiri sau al interventiilor asupra cladirilor existente se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu Zona Construită Protejată din care acestea fac parte ;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=20%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,3(D+ P)

-CUT<sub>max</sub>=0,5(P+1)

## LV2

### **Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.**

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate foarte redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere și plantate aferente acestei zone;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este D+P(P+M);
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil, strict în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refozabile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp ) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):
  - parcela are suprafața minimă de 1500,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri;
  - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișa este D+P(5,5 metri) (P+M);
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5,5 metri cu centrul pe linia cornișei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejuririi (2,20 metri);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

-Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=10%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,15

# LV2P

**Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, aflate în Zona Construită Protejată .**

## SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate foarte redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone;

### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este D+P(P+M);
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil, strict în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;



- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Pentru reglementarea detaliată a zonei LV2P- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, aflate în Zona Construită Protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.
- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.
- Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit noi sau intervenția asupra fondului construit existent se va înscrie în tipologia specifică zonei.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni și în baza detaliilor continute în PUZCP; clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp ) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):
  - parcela are suprafața minimă de 1500,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri;
  - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta caracterul general existent al străzii de amplasare;
- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;
- Prin PUZCP se vor identifica și detalia, după caz, pentru această subzonă contextul urban unitar de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, altul decât cel stabilit de prezentul Regulament ce va permite inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit de prezentul Regulament; până la aprobarea PUZCP, inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești, în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit în prezentul Regulament se permite în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reducerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este D+P(5,5 metri) (P+M);
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5,5 metri cu centrul pe linia cornișei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Orice intervenții în Zona Construită Protejată se vor aviza în condițiile Legii;
- Aspectul noilor cladiri sau al intervențiilor asupra cladirilor existente se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu Zona Construită Protejată din care acestea fac parte ;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=10%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,15

## LV3

### **Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant ,reabilitare urbană.**

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este (D+P+M) sau P+1 în cazuri justificate ,geotehnic și peisager;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente ,în condițiile încadrării în prezentul Regulament;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se stabilește că obiectiv de utilitate publică întocmirea pentru această subzonă a unui Plan Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană ,ca bază Regulamentara pentru orice tip de intervenție. Această documentație va valorifica baza de date și experiența administrației locale în privința inventarului de soluții privind regenerarea zonelor de locuințe individuale edificate în perioada 1990-2010 ,în zone cu versanți slab construiți,în condiții de densitate și regim de înălțime ,neadecvate contextului de amplasare.

Astfel o parte din zonele construite în deceniile 60,70,80 cu locuințe de vacanță și care completeau peisajul urban ca zone predominant naturale pe terasele mijlocii și superioare ale văii râului Mureș,s-au transformat după 1990 în zone predominant construite,cu densități excesive .

Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană va stabili soluții pentru fondul construit pentru recuperarea imaginii peisajului urban,în condițiile dezvoltării durabile.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în PUG și în Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană prin proiecte complexe de specialitate detaliate.

Aceste proiecte vor avea în vedere:

- reabilitarea fondului construit în scopul înscrierii acestuia în imaginea peisajului urban din care face parte (fațade și terase înverzite, materiale de construcție naturale, minimaliste, împrejurimi transparente dublate de vegetatie;
- reducerea impermeabilizării terenului
- controlul apelor meteorice în spațiul public și privat;
- plantarea peisageră a curților cu specii ce contribuie la stabilizarea terenului;
- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.
- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei în ansamblu ;
- profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare pentru autovehicole ,stații de alimentare cu energie electrică pentru autovehicole, trotuare de minimum 1,50 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate FAȚĂ de cele pietonale.
- 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;

Până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu respectarea legislației în vigoare.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp ) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavadă);
  - parcela are suprafața minimă de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri;

-adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lăţimea;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanţă de minim 5,0 metri;
- Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza egal faţă de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în faţă a unui al doilea autoturism;

#### ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5,0 metri;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELA

- Distanţă minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 6,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- În situaţiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile tradiţionale pentru zonă;

#### ART.9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcţiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcţiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare şi vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi şi înălţime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişa este P+1(7,0 metri) (D+P;D+P+M);
- Înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornişei;
- Înălţimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăşi înălţimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);
- Regimul de înălţime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituţi aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

## ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în peisajul urban, recuperat al zonei și va propune soluții de înverzire a fațadelor și învelitorilor;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi și va propune soluții de reducere a volumelor existente ,în special a celor parazitare;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

## ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

## ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

## ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

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



- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-%  $m^2$  AC/ $m^2$  teren)

-POT<sub>max</sub>=20%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT  $m^2$  ADC/ $m^2$  teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,3(D+P)

-CUT<sub>max</sub>=0,4(P+1)

## **LM - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA.**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10,0 – 18,0 metri, adâncimea de 30,0 – 50,0 metri și suprafața de 300,0 – 1000,0 mp), și de regimul de construire predominant izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare). Zonă mixtă, ce conține locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime și activități de microproducție și servicii compatibile cu locuirea, se constituie ca o Unitate Teritorială de Referință situată în cea mai mare parte pe teritoriul fostului sat Mureșeni, înglobat în timp în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

#### **1.1. PRESCRIPȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Zona se situează predominant în vecinătatea zonei unităților industriale mari situate în platforme monoprolifate dar și în apropierea culoarului natural creat de prezența râului Mure astfel încât prevederile Regulamentului stabilesc pentru restructurarea ei (pentru terenurile afectate de zona SEVESO) realizarea unui Plan Urbanistic Zonal de Restructurare/Reabilitare ca obiectiv de utilitate publică în acord cu prevederile Legii nr.59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase existente precum și a celor ce se intenționează a fi construite -zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu surse de risc. Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ de Restructurare/Reabilitare va fi suprafața din Unitatea Teritorială de Referință vizată de aplicarea prevederilor Legii nr..59/2016 și a Ordinului nr.3710/12.12.99/2017 privind Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr.59/2016; în cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ de Restructurare/ Reabilitare pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional.

Avizul de oportunitate emis cu consultarea CTUAT va specifica programul urbanistic detaliat , obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG ca și cele identificate ulterior sau ca urmare a prevederilor PUZ de Restructurare/Reabilitare, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

La întocmirea PUZ de Restructurare/Reabilitare se va avea în vedere constituirea de noi subzone funcționale și diminuare treptată a funcției rezidențiale situată în zona SEVESO de mare risc a platformei monoprolifate a combinatului Azomures ; astfel se propun prin reconversia locuințelor activități de microproducție ,servicii de interes general, activități economice cu caracter terțiar;

Se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim 30% - 40% în ansamblul zonei și în cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor de serviciu cu partiu special incluzând și spații pentru profesii liberale;
- în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe/locuințe de serviciu separate - una la etaj sau una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la funcțiunea de bază și la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare;
- Să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire astfel:

-în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime=1/2÷1/3;

-în zona de versanți construcții în regim izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime cât mai aproape de 1/1;

În același timp prin PUZ de Restructurare/Reabilitare se vor institui zone de protecție ale unității teritoriale de referință în raport cu vecinătatea platformei Azomures, se vor evidenția și posibilitățile de valorificare ale vecinătății cu zona amenajată de mal a râului Mureș sau alte zone amenajate ca zone naturale.

Pentru zona pentru care s-a stabilit necesitatea elaborării PUZ de Restructurare/Reabilitare se vor avea în vedere și următoarele aspecte:

-în PUZ de Restructurare/Reabilitare se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG;

-pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica profilele stradale caracteristice, așa cum sunt ele marcate în PUG;

-prin PUZ de Restructurare/Reabilitare se vor stabili locații concrete și servituți de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi; zonele de protecție amenajate în raport cu platformele de producție monoprolate, zonele de amenajare integrată a malului râului Mureș și a celorlalte arii naturale ce vor cuprinde trasee de promenadă, circulații alternative, funcțiuni de petrecerea timpului liber etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate;

-amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în legislația specifică și a reglementărilor din prezentul Regulament;

-sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, circulațiile alternative, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi reglementat și prin PUZ de Restructurare/reabilitare;

-pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei;

-cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;

-mobiliul urban va fi integrat unui concept unitar pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

Până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de Restructurare/Reabilitare autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face în baza prezentului Regulament, cu respectarea legislației în vigoare.

# LM

## **Zona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni noi sau rezultate din reconversia funcțiilor rezidențiale existente în vecinătatea platformei AZOMURES:

- Adminstrarea afacerilor ,sedii ale unor companii și firme ,servicii pentru întreprinderi , proiectare,cercetare,expertiza, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Comert cu amănuntul;
- Depozitare mic gros;
- Loisir și sport în spații deschise sau închise;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat și anexele acestora, garaje, pavilioane de grădină, pentru subzonele situate în afara zonei SEVESO de risc maxim sau alt tip de risc stabilit prin planul de delimitare în raport cu platforma monoprofilata a combinatului AZOMURES;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă, pentru subzonele situate în afara zonei SEVESO de risc maxim sau alt tip de risc stabilit prin planul de delimitare în raport cu platforma monoprofilata a combinatului AZOMURES;
- Echipamente publice de nivel rezidențial pentru același tip de amplasare;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru zonele rezidențiale existente /menținute situate în afara zonei SEVESO de risc maxim sau alt tip de risc stabilit prin planul de delimitare în raport cu platforma monoprofilata a combinatului AZOMURES:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil ,în volumul podului existent;
- se admit activități de microproducție manufacturiere desfășurate în micro-întreprinderi (max. 5 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- Echipamente publice cu următoarele condiții:
  - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
  - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni;
- Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:
  - să nu producă disfuncții vecinătăților;
  - depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să fie invizibile de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-In zonele rezidențiale existente /menținute situate în afara zonei SEVESO de risc maxim sau alt tip de risc stabilit prin planul de delimitare în raport cu platforma monoprolata monoprolata a combinatului AZOMURES:

-Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

Pentru toate celelalte zone :

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

-Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

-Depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale refoșibile;

-platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

-Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

-Autobaze și stații de întreținere auto;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru diferitele zone de amplasare cu grad de risc stabilit ale zonei (definitivate după finalizarea și aprobarea documentației SEVESO pentru municipiul Tg.Mureș) extinderea, mansardarea , supraetajarea clădirilor existente sau reconversia lor este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni; clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexă să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru funcțiunile admise și locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construirea parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone		
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)	
<b>Grupat</b>	200,0	12,0	250,0	12,0	
<b>Izolată</b>	200,0	12,0	350,0	14,0	
<b>Parcelă de colț</b>			reducere cu 50,0mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	

\*conform Regulamentului General de Urbanism

-Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

-Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

## ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate în același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite staționarea/parcarea în fața acestuia a unui autoturism;

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

- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu preexistent al zonei de amplasare;
- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;
- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,0 metri (în general 0,60 metri), noua clădire se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,0 metri, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de 2,0 – 0,6 metri, în funcție de lățimea parcelei, cu condiția respectării Codului Civil și a reglementărilor în vigoare privind însorirea; în acest caz, pe această latură, înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la atic, în punctul cel mai înalt, va fi de maximum 4,50 metri;
- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50 metri;
- Toate construcțiile de pe parcela considerată în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15,0 mp;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- Edificatele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15,0 mp pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacente limitei de proprietate posterioare a parcelei;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 5,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,0 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile alcătuite din material naturale tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este P+2 (10,0 metri) sau D+P+2(12,0 metri) în funcție de declivitatea terenului de amplasare;
- Se admit depășiri de 1,0-2,0 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului arhitectural; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, sau strălucitoare la toate elementele construcției;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnul multistrat;

-Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;  
-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;  
-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;  
-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;  
-Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;  
-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);  
-Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 40%;  
-Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;  
-Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).  
-Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;  
-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;  
-Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;  
-În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

-Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;  
-Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;  
-Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;  
-Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;  
-Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;  
-Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=40%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-CUT<sub>max</sub>=0,7(P+1)

-CUT<sub>max</sub>=0,9(P+2)



## A - ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

### 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona activităților economice reprezintă arii importante și complexe din spațiu urban având în vedere amplasarea acestor funcțiuni în perioadă anterioară anului 1990 (au dispus de suprafețe însemnate de teren organizate după principiul urbanismului funcțional); restrângerea activităților economice din deceniile 1990-2000 (fenomen marcat de abandonul incintelor, destructurări, reconversii spontane, densificări) și dezvoltările mai mult sau mai puțin controlate, din perioada de după 2010 sunt fenomenele care au determinat actuala configurație a acestei zone.

Transpunerea în spațiul urban a acestor evoluții s-a materializat într-o morfologie urbană mediocră, dezordonată, discontinuă.

Fondul construit existent a fost parțial demolat, parțial conservat sau supus reconversiei funcționale, fiind în prezent alcătuit din clădiri diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a sec. XX, foarte puține cu valoare de patrimoniu industrial. O mică parte a acestor incinte este situată, datorită poziției ocupate în spațiul urban, a elementelor arhitecturale, urbanistice și peisagere conținute de zonele învecinate în Zona Construită Protejată delimitată prin PUG.

Infrastructura urbană, inițial parțial degradată a suferit în timp un proces de reabilitare; terenurile prezintă nivele variabile (redușe în timp) de contaminare, rezultate ca urmare a diverselor activități industriale desfășurate în timp.

#### 1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programele de reabilitare/restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Programele de reabilitare/restructurare pot fi realizate și prin colaborarea între deținătorii de terenuri ai unităților economice și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens Planuri Directoare de Regenerare și Planuri Urbanistice Zonale.

Pe parcursul derulării acestui tip de documentații se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- reorganizarea activităților - economic și spațial;
- restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor unități industriale susținute de măsuri de reabilitare funcțională de reducere a riscurilor tehnologice, creșterea eficienței energetice și de îmbunătățire a protecției mediului;
- reorganizarea/restructurarea incintelor existente și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici, ce dezvoltă tehnologii avansate inovative și nu poluează;
- dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de tip industrial;
- dezvoltarea serviciilor complementare compatibile și a infrastructurii urbane în zonă;
- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin programe de finanțare și o politică fiscală specifică;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic pietonal, trafic alternativ, transport în comun;
- reabilitarea spațiului public aferent exteriorului noilor incinte precum și al celui aferent zonelor de amenajare și al spațiilor verzi din interiorul incintelor;

Intervențiile importante vizând, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, extinderea și adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare/restructurare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism tip PUZ ce vor viza o unitate/un grup de unități industriale.

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

Pentru reglementarea detaliată a subzonei AI 3aP - Subzona unităților ce se mențin situate în Zona Construită Protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Toate intervențiile în această subzonă se vor realiza pe baza de documentații care privesc o parcelă întreagă, în întregul urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul/corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția să nu se aducă prejudicii sitului în ansamblul său și să nu se împiedice scurgerea apelor meteorice; anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării. Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei construite protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

## 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

AA - Zona de activități agro-industriale:

AA1- subzona unităților agroindustriale;

AA2- subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, pepiniere situate în intravilan;

AI1- Zona unităților industriale mari situate în platforme monoprofilate.

AI2- Zona activităților productive și de servicii:

AI 2a - subzona unităților predominant industriale;

AI 2b - subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial ;

AI 2c - subzona parcului de activități;

AI 2d - subzona activităților terțiare pentru zona industrială;

AI 3- Zona activităților productive dispersate:

AI 3a - subzona unităților ce se mențin;

AI 3aP - subzona unităților ce se mențin situate în Zona Construită Protejată ;

AI 3b - subzona unităților productive dispersate ce necesită reconversie/relocare;

AI 4- Zone ce necesită gestionarea care permite refacerea peisajului degradat;

AI4a - zona aferenta fostei cariere de argila a fabricii de caramizi;

AI4b - zone plantate pentru reconstrucție ecologica și compensarea terenurilor scoase din circuitul agricol;

# AA1

## Subzona unităților agroindustriale.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde diferite categorii de terenuri neurbanizate cu funcțiune agroindustrială, situate în intravilan, menținute astfel fie ca rezultat al tradiției de construire din diferite zone, fie datorită intenției de asigurare prin potențiala funcționalitate a acestora a principiilor dezvoltării durabile.

Criterii de dezvoltare durabilă, economice și ecologice, impun păstrarea unei rezerve de terenuri cu utilizare funcțională pentru producția agricolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale cu produse agricole.

Construcțiile și amenajările admisibile în zonă sunt cele legate de activitatea de producție/prelucrare și cercetare agricolă vegetală care se vor amplasa și realiza pe baza unor studii specifice.

Toate construcțiile și amenajările admise condiționat sunt construcții și amenajări agroindustriale și funcțiuni complementare compatibile amplasate pe baza unor documentații preliminare de urbanism PUZ sau după caz prin studii specifice de inserție.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Pentru categoriile de terenuri aferente subzonei AA1 sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile diferitelor tipuri de unități agroindustriale pentru cercetare și producție/prelucrare agricolă (vegetală); în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. de restructurare zonă ;

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Activități productive agro-industriale pentru producție/prelucrare agricolă vegetală, nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari/ferme existente;
- Distribuția prin puncte de comercializare și depozitarea bunurilor și materialelor legate de activitățile agricole;
- Cercetarea agro-industrială care nu necesită suprafețe mari de teren;
- Perdele de protecție și alte spații verzi;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Firme și unități agroindustriale, altele decât cele cu profil de producție/prelucrare exclusiv vegetal, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor rezultate din aceste studii și stabilirea zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;

-Ciupercării, sere, alte clădiri de producție agricolă vegetală, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1,0 ha;

-Construcții anexe și alte amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)

-Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Depozitarea deșeurilor de orice tip în afara spațiilor special amenajate conform normelor sanitare și de protecția mediului în vigoare;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Construcții provizorii de orice natură amplasate pe spațiul public;
- Reparația capitală ,restructurarea ,amplificarea,etajarea ,extinderea în plan,în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice ,construcțiile sau utilizarea terenurilor învecinate;
- Efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;
- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și conform cerințelor tehnologice de specialitate avizate conform Legii;
- Este admisă extinderea suprafețelor(modificarea limitelor cadastrale ), caz în care pentru conservarea coerenței de ansamblu și integrarea optimă cu vecinătățile se vor elabora documentații specifice de urbanism PUD/PUZ;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile noi, extinderile propuse și amenajările de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar numai puțin de 6,0 metri;

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

- Construcțiile noi, extinderile propuse și amenajările de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioară ale parcelei cu minimum 5,0 metri;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Amplasarea clădirilor și amenajărilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în general în funcție de caracteristicile tehnologice și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare și de protecție împotriva incendiilor;distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt a clădirii celei mai înalte ,dar nu mai puțin de 5,0 metri;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor utiliza de regulă drumurile publice și cele de exploatare existente; noi drumuri de acces pot fi realizate pe baza unor propuneri de organizare funcțională materializate prin documentații preliminare de urbanism (PUZ);
- Se va asigura accesul și posibilitățile de manevră în spațiul incintei ale mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă ,se va asigura,în afara circulațiilor publice spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;

-Pentru amenajarea căilor cu rol pietonal și carosabil din spațiul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile alcătuite din material naturale tradiționale pentru zonă;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se va asigura numai în interiorul terenurilor cu destinație agroindustrială, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de staționare, de circulație, încărcare și întoarcere;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Pentru incinte agroindustriale regimul maxim de înălțime va fi S/D)+P+1;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

-Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;

-Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

-Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

-Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;

-Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;

-Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi ,spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică/olfactivă cu lățimea de 3,0-5,0 metri în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase ;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 m.,partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- Pentru construcții agroindustriale conf. PUZ,după caz, dar nu peste 50%;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- Pentru construcții agroindustriale conf. PUZ după caz, dar nu peste un coeficient volumetric de 5,0 mc/mp

# AA2

## Subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, pepiniere situate în intravilan.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde diferite categorii de terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, situate în intravilan, fie ca rezultat al tradiției de construire din diferitele zone de amplasare, fie datorită intenției de asigurare prin planificare urbană a potențialei funcțiuni a acestora; de promovare a principiilor dezvoltării durabile. Criterii de dezvoltare durabilă economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve de teren cu utilizare funcțională pentru terenuri de producție agricolă\ pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale cu produse agricole.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, dar și tradiția urbanizării în municipiul Tg.Mureș unde s-au conservat în timp, în intravilan, porțiuni cu terenuri agricole, în principal grădini și livezi, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibil și se impune conservarea și protejarea terenurilor existente cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Construcțiile și amenajările admise în această subzonă sunt cele nepermanente provizorii legate de activitatea agricolă; acestea se vor amplasa și realiza în baza prezentului Regulament sau după caz a unor documentații de urbanism.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Pentru categoriile funcționale aferente subzonei AA2 sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile diferitelor tipuri de terenuri; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației terenului se vor întocmi documentații de urbanism P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă).

Sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini cultivate ;
- pășuni, fânețe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.
- rețele magistrale de transport (energie electrică, gaz, apă), căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Sunt permise construcții și amenajări care să faciliteze exploatarea în regim individual a terenurilor agricole cu condiția ca acestea să aibă un caracter de construcții nepermanente (anexe) și să nu ocupe o suprafață mai mare de 1,0% din suprafața terenului agricol.

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice, construcțiile sau utilizarea terenurilor învecinate;
- Efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;
- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura cadastrală existentă ;
- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări cu caracter nepermanent/provizoriu, zona delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 1,0% din suprafața acesteia;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile nepermanente/provizorii propuse și amenajările de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 10,0 metri;

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

- Construcțiile nepermanente/provizorii propuse și amenajările de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 5,0 metri;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Amplasarea clădirilor nepermanente/provizorii propuse și a amenajărilor cu caracter temporar unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face în funcție de caracteristicile tehnice și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare și de protecție împotriva incendiilor ;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelele vor avea acces dintr-o cale publică sau privată sau drum de exploatare ,în mod direct sau prin servitute de trecere legal constituită ,dintr-o proprietate adiacentă străzii ,cu lățimea de minim 3,5 metri.

- Se vor utiliza de regulă drumurile publice și cele de exploatare existente; noi drumuri de acces pot fi realizate pe baza unor propuneri de organizare funcțională materializate prin documentații preliminare de urbanism (PUZ);
- Se va asigura posibilitatea de acces în teren a mijloacelor de stingere a incendiilor;

### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul terenurilor cu destinație agricolă;

### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru anexe agricole cu regim nepermanent /provizoriu regimul maxim de înălțime va fi P;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;



- 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;
- Arhitectura construcțiilor cu caracter nepermanent /provizoriu și amenajărilor cu caracter temporar propuse va exprima caracterul programului de anexe agricole ,se va realiza cu materiale naturale (lemn,nuiiele,etc) și se va încadra în peisajul zonei de amplasare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele sanitare în vigoare privind igiena și protecția mediului pentru terenurile agricole/pomicole/viticole este obligatorie;
- Este interzisă deversarea apelor uzate și meteorice în pâraie; acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole/pomicole;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Regula generală este aceea a conservării actualei structuri de folosință a terenurilor;
- Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- În situația în care sunt necesare împrejuriri, acestea vor fi de preferință de tip transparent, din materiale naturale(lemn,nuiiele,etc) adaptate rolului funcțional și dublate de gard viu cu înălțimea maximă de 1,80 metri;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole/pomicole POT max = 1,0%;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole/ pomicole CUT max = 0,10;

# A11

## Zona unităților industriale mari situate în platforme monoprolate.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;
- Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial (producție “concretă” care include toate categoriile de activități industriale conform CAEN și producție “abstractă” care cuprinde activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie):
  - producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - legate direct de funcția de bază;
  - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- Cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Utilizările condiționate pentru platformele productive monofuncționale, obiective tip SEVESO se stabilesc în conformitate cu prevederile Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase existente precum și a celor ce se intenționează a fi construite -zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu surse de risc;
- Activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism PUZ aferent programelor de reabilitare /restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite cu respectarea prevederilor Legii 59/2016;
  - Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
  - Depozitari de utilaje, materii prime, produse finite, echipamente, materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu genereze nici un fel de poluare;
  - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public; instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
  - Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazii unităților și serviciilor subzonei;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive care nu se încadrează în prevederile legislației generale sau specifice în vigoare;
- Amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea/gradul de risc tehnologic depășește nivelurile permise, în zonele cu funcțiuni protejate;
- Locuire de orice tip;
- Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;

- Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru obiectivele industriale tip SEVESO ca și pentru alte unități de producție devenite nefuncționale condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de reabilitare /restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament; documentația de urbanism va fi corelată cu prevederile Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase existente precum și a celor ce se intenționează a fi construite - zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu surse de risc.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă;
- Pentru zonele de regenerare /restructurare conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor:
  - pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,0 metri în toate UTR din zona AI1 și o suprafață minimă de 5000,0 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive de acest tip;
- Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare /restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ criteriile enumerate mai sus și în plus următoarele criterii:
  - să aibă front la stradă;
  - adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă dar nu mai mică de 100,0 metri;
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei zone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare /restructurare prevăd realinierea;
- Prin P.U.Z.de regenerare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
  - 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
  - 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;
  - în lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str. Voinicenilor) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,0 metri.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

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

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;
- În toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat ;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice și funcționale în interiorul unității în funcție de activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
  - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
  - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct , cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura ,în spațiul amenajat al incintei trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional ;
- În zona AI1 accesul pe parcele amplasate succesiv, din străzi de categoria I și II va fi asigurat la minimum 50,0 metri distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesese se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru materiale/personal/ vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii ,în spațiul de retragere față de aliniament;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 21,0 m (exclusiv instalații tehnologice);
- Pentru clădiri sau ansambluri de clădiri situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin documentații de urbanism de reabilitare /restructurare urbană se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 25,0 metri în punctul cel mai înalt;
- Înălțimea clădirilor pe străzile interioare ale incintei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului originar;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de 3,0 - 5,0 metri în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase ;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 metri,partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,0 mc/mp;

# AI2a

## Zona unităților predominant industriale.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități productive și de servicii, de profil nepoluante desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial (producție “concretă” care include toate categoriile de activități industriale conform CAEN și producție “abstractă” care cuprinde activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie):
  - producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - legate direct de funcția de bază;
  - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- Cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism PUZ aferent programelor de reabilitare /restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc;
- Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- Depozitari de utilaje, materii prime, produse finite, echipamente, materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu genereze nici un fel de poluare;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public; instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- Amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea/gradul de risc tehnologic depășește nivelurile permise, în zonele cu funcțiuni protejate;
- Locuire de orice tip;
- Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru unități de producție devenite nefuncționale condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de reabilitare /restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcellară existentă;
- Pentru zonele de reabilitare /restructurare conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor:
  - pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,0 metri în toate UTR din zona AI2a și o suprafața minimă de 5000,0 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive de acest tip;
- Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare /restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ criteriile enumerate mai sus și în plus următoarele criterii:
  - să aibă front la stradă;
  - adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă dar nu mai mică de 100,0 metri;
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei zone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare /restructurare prevăd realinierea;
- Prin PUZ de reabilitare /restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
  - 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
  - 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;
- În lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str. Voinicenilor) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,0 metri;
- În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

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

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 metri față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de la nivelul solului;



- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;
- În toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat ;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
  - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
  - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura, în spațiul amenajat al incintei trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional ;
- În zona A12a accesul pe parcele amplasate succesiv, din străzi de categoria I și II va fi asigurat la minimum 50,0 metri distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru materiale/personal/ vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii, în spațiul de retragere față de aliniament;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/inconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 21,0 metri (exclusiv instalații tehnologice);
- Pentru clădiri sau ansambluri de clădiri situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin documentații de urbanism de regenerare /restructurare urbană se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 25,0 metri în punctul cel mai înalt;
- Înălțimea clădirilor pe străzile interioare ale incintei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică/olfactivă cu lățimea de 3,0-5,0 metri în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase ;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,0 mc/mp;

# AI2b

## Subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona este în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne.

În prezent o parte din spațiile construite aferente acestei subzone sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc; parțial aceste activități sunt desfășurate în condiții improvizate, precare, neadecvate; alte spații sunt complet neutilizate.

O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice; uneori zonele de acces/primire sunt neorganizate sau inexistente și induc disfuncții în spațiul public.

Clădirile/halele industriale sunt de factură diversă, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, se află în stare de conservare diferențiată și au o valoare de utilizare foarte diferită.

Infrastructura urbană a suferit în timp, în majoritatea zonelor un proces de îmbunătățire.

Pe anumite amplasamente terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare rezultat în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Având în vedere aspectele evidențiate, programele de reabilitare /restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Temele tratate în documentațiile de urbanism care vizează reabilitare /restructurare trebuie să urmărească :

- reorganizarea activităților –economic și spațial;
- restructurarea, reabilitarea, reconversia, segmentarea unităților;
- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări funcționale de tip brownfield prin programe de finanțare și o politică fiscală specifică;
- reorganizarea/restructurarea incintelor existente și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici ce dezvoltă tehnologii avansate, inovative și nu poluează ;
- dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea altor servicii compatibile cu funcțiunile principale și a infrastructurii urbane în zonă;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic pietonal, trafic alternativ, transport în comun/circulații alternative;
- dezvoltarea/densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților economice/ industriale;
- organizarea/reabilitarea spațiilor publice aferente exteriorului noilor incinte precum și a celui aferent zonelor de amenajare și al spațiilor verzi din interiorul incintelor;

Intervențiile importante vizând restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, extinderea și adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare /restructurare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism de tip PUZ de reabilitare /restructurare ce vor viza o unitate/un grup de unități economice.

PUZ-ul de reabilitare /restructurare va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

## ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activitati productive și de servicii de profil nepoluante desfășurate în construcții mici și mijlocii ;
- Distributia și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial(producție “concretă” care include toate categoriile de activități industrial conform CAEN și producție “abstractă” care cuprinde activități manageriale,comerciale și tehnice pentru industrie):
  - mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
  - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial ce dezvoltă tehnologii avansate ,inovative;;
- Intreprinderi mici și mijlocii productive și de servicii,cu structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție și cu alte tipuri de materiale rezultate din procesul de producție;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și a materialelor produse:
  - anumite activități comerciale (dar nu de tip en gros) care nu necesită suprafețe mari de teren;
  - comerț engros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie;
- Sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.;
- Cercetare industrială care nu necesită suprafețe mari de teren;

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism de tip PUZ aferent programelor de reabilitare /restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc;
- Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- Depozități de utilaje,materii prime ,produse finite,echipamente ,materiale re folosibile,platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu genereze nici un fel de poluare;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;instalații exterioare (climatizare,încălzire,pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activitati productive poluante sau cu risc tehnologic;
- Amplasarea unităților de învățământ,a serviciilor publice și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise, în zonele cu funcțiuni protejate;
- Locuire de orice tip;
- Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru unități de producție devenite nefuncționale condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de reabilitare /restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă;
- Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare /restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ criteriile enumerate mai sus și în plus următoarele criterii:
  - să aibă front la stradă;
  - adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;
- Se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de 1500,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 metri, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare /restructurare prevăd realinierea;
- Prin PUZ de reabilitare /restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
  - 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
  - 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;
- În lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str. Voiniceni) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,0 metri;
- În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

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

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 metri față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m față de la nivelul solului;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;
- În toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat ;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
  - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
  - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct , cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura ,în spațiul amenajat al incintei în funcție de necesități trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional ;
- În zona A12b accesul pe parcele amplasate succesiv , din străzi de categoria I și II va fi asigurat la minimum 50,0 metri distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare;
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru materiale/personal/ vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților productive; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane;se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii ,în spațiul de retragere față de aliniament;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 15,0 metri (exclusiv instalații tehnologice);
- Pentru clădiri sau ansambluri de clădiri situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin documentații de urbanism de regenerare /restructurare urbană se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 18,0 metri în punctul cel mai înalt;
- Înălțimea clădirilor pe străzile interioare ale incintei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului originar;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică/olfactivă cu lățimea de 3,0-5,0 metri în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase ;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;



#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 metri,partea superioară fiind realizata din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,0 mc/mp;

# AI2c

## Subzona parcului de activități.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Parcurile de activități sunt prevăzute să se dezvolte ca structuri urbane specifice activităților economice de tip productiv sau de servicii, desfășurate de întreprinderi mici, mijlocii și mari (în general dezvoltări greenfield) bazate pe tehnologii de vârf, nepoluante. Clădirile grupate de regulă în ansambluri dedicate, coerente și unitare, adăpostesc un număr variabil de unități economice și includ spațiile de producție și depozitare, administrative, de desfacere, prezentare etc. Accesele pentru clienți/public și cele tehnologice sunt în general separate și situate pe laturile opuse ale clădirilor.

Zona poate dispune de un centru/centre multifuncționale, dedicate serviciilor de susținere a activităților de bază, situate pe traseele principale de acces, în zone de servire special instituite.

Terenurile de amplasare sunt reprezentate în general de terenuri cu destinație agricolă - arabil - sau de terenuri libere situate în intravilanul municipiului.

Pentru implantarea parcurilor de activități se vor elabora în prealabil documentații specifice de urbanism - de ilustrare urbanistică (masterplan, plan urbanistic zonal); procedura de urbanizare se poate derula din inițiativă autorității publice, în parteneriat public-privat sau în condițiile inițiativei private.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare/restructurare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.

Documentațiile de urbanism vor avea în vedere: integrarea acestei zone în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici ai programelor funcționale propuse.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități productive și servicii de profil bazate pe tehnologii avansate , nepoluante și energii regenerabile;
- Distributia și depozitarea bunurilor produse;
- Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial;
- Activități complementare -administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază;
- Servicii de intermediere, ambalare,livrare, reparații,service;
- Cercetare industrială pentru domenii bazate pe tehnologii avansate, tehnologia informației, comunicare, etc;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere și promovare - cu condiția amplasării acestora prin studii specifice de urbanism PUZ în cadrul unui/unor centre multifuncționale, dedicate serviciilor de susținere a activităților de bază;
- Depozitare comercială,spații logistice, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare în condițiile alocării unor suprafețe mari de teren ( $S_{max}=3000,0$  mp ADC – 1500,0 mp suprafață vânzare per unitate și/sau amplasament);
- Garaje supraterane în clădiri dedicate, cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- Locuire de orice tip;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru implantarea parcurilor de activități condițiile de amplasare ,echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de urbanizare/restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Prin operațiunea de parcele/reparcelare, pentru subzona dedicată activităților economice ale parcului de activități, parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 5000,0 mp;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 40,0 metri;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Prin PUZ de urbanizare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente pentru fiecare situație în parte spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;

-În lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str. Voiniceni) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,0 metri;

-Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 5,0 metri.

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

-Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 metri față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului;

-În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;

-În toate celelalte cazuri,având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat ;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

-Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;

-Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior; se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație;

-Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate pentru : materiale/ personal/ vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);

-În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;

-Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Pentru staționarea autovehiculelor personalului/clientșilor/vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei/parcelei; este posibilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate;

-Autovehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;

-Stationarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 30% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;

-Parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/parcaje multietajate) pentru mai multe incinte/ansambluri;

-Pe bretelele de dublare a arterelor principale se vor organiza suplimentar parcaje in lung, pentru folosința publică;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Prin PUZ de urbanizare/restructurare se va stabili regimul de înălțime, pentru fiecare situație în parte, cu respectarea următoarelor reglementări:

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt,nu va depăși 10,0 metri;
- pentru clădirile dedicate funcțiilor complementare, înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt ,nu va depăși 15,0 metri;
- pentru clădirile sau ansamblurile de clădiri situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin documentații de urbanism de urbanizare/restructurare se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 18,0 m în punctul cel mai înalt;
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat evidentierii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional,legat de tehnologii inovative și dezvoltare durabilă;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- Publicitatea și afișajul se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate și în prevederile legale;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate,disponibile și funcționale + cablu optic;în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Autorizarea executării construcțiilor se va realiza numai după finalizarea condițiilor de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de restructurare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei ;nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar(accese,alei,trotuare);
- Se va asigura în mod special racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice,telecomunicații,CATV)pe spațiul public;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior,destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice activităților desfășurate,beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectură clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/incojuratoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,0 mc/mp;

# AI2d

## Subzona activităților terțiare pentru zona industrială.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Activitățile terțiare pentru zona industrială pot fi zone de reabilitare /restructurare sau de urbanizare în funcție de caracteristicile existente ale zonei de amplasare.

Terenurile vizate pentru astfel de funcțiuni sunt fie cele pe care activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil, fie zone de teren agricol amplasate în centrul de greutate al zonelor economice sau acolo unde s-au creat nuclee preexistente pentru acest tip de activități.

Pentru organizarea subzonelor de activități terțiare aferente zonelor industriale se vor elabora în prealabil documentații de urbanism specifice-de ilustrare urbanistică (masterplan), plan urbanistic zonal de reabilitare /restructurare sau de urbanizare.

Prin elaborarea documentațiilor de urbanism se vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, parcare autovehicolelor, sistemul de spații publice, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici.

Reabilitarea/restructurarea sau urbanizarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe gruparea clădirilor și amenajarea spațiului public.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții și servicii sau echipamente publice municipale și supramunicipale;
- Sedii de companii și firme;
- Servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și consultanță juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, releu infostructură, servicii de curierat/distribuție și telecomunicații;
- Servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite reconversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt tip existente pentru toate categoriile de activități admise, cu condiția integrării acestora funcțional și vizual în noua structură urbană;
- Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
  - accesul autovehicolelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major rutier sau pietonal al zonei;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități terțiare de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Locuire de orice tip;
- Comerț en gros;
- Depozitare en gros sau depozitare de materiale re folosibile;

- Construcții provizorii de orice natură;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru implantarea subzonelor de activități terțiare pentru zona industrială condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de reabilitare /restructurare sau de urbanizare ,dupa caz,cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Prin operațiunea de reparcelare/parcelare pentru subzona dedicată activităților terțiare pentru zona industrială,parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții :

- suprafață parcelei va fi mai mare sau egală cu 1.500,0 mp;
- lungimea frontului la strada va fi mare sau egală cu 30,0 metri;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egala cu frontul la stradă;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt nu depășește distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

-Dacă înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

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

-Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 metri față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului;

-În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;

-În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei, la distanța reglementată în primul aliniat ;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;

-Distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4 m) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;



## ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior; se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație;
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal și vizitatori;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;

## ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor personalului clienților/vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei/parcelei; este posibilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate;
- Autovehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul activității economice , de transport al mărfurilor, etc) , vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 30% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- Parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/parcaje multietajate) pentru mai multe incinte/ansambluri;
- Pe bretelele de dublare a arterelor principale se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosința publică;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

## ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Prin PUZ de reabilitare /restructurare sau de urbanizare, după caz, se va stabili regimul de înălțime pentru fiecare situație în parte, cu respectarea următoarelor reglementări:
- Se stabilesc înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și de P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație; înălțimea maximă admisibilă este condiționată de retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt depășește distanța dintre aliniamente, conform Articolului 5;
- Pentru clădirile sau ansamblurile de clădiri , aflate în poziții urbane privilegiate (dominante) prin documentații de urbanism ,PUZ de reabilitare /restructurare sau de urbanizare ,după caz ,se poate stabili un regim de înălțime mai mare fără a depăși 25,0 metri, în punctul cel mai înalt;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

## ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat evidentierii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care

să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programelor funcționale diverse ,dezvoltate în condiții de dezvoltare durabilă;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- Publicitatea și afișajul se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate și în prevederile legale;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate,disponibile și funcționale + cablu optic;în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei ;nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar(accese,alei,trotuare);
- Se va asigura în mod special racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice sau alte tehnologii avansate ;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice,telecomunicații,CATV)pe spațiul public;
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior,destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate,beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi ,spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 30% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă,medie,înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată spre spațiul public, se vor realiza împrejmuiri din gard viu;
- În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), se vor respecta următoarele reglementări:

- împrejmirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor precum și cu cele din Unitățile Teritoriale de Referință învecinate/înconjurătoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;
- împrejmirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- împrejmirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-%  $m^2$  AC/ $m^2$  teren)

- POT<sub>max</sub>=65%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT  $m^2$  ADC/ $m^2$  teren)

- CUT<sub>max</sub> =2,0

# AI3a

## Subzona unităților ce se mențin.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzonă compusă din unități economice mici și mijlocii diferite ca mărime, cu profil productiv și de servicii, dispersate, situate în vecinătatea unor arii cu funcțiuni diverse, în general compatibile cu caracterul zonelor funcționale învecinate.

Infrastructura urbană de acces și echipare este în general bună, conservată sau reabilitată în timp.

Având în vedere importanța a acestor zone în contextul urban, programe de modernizare apar ca strict necesare pentru valorificarea potențialului lor de dezvoltare economică și urbană încă neexploatat suficient.

Documentațiile de urbanism solicitate, după caz, vor dezvolta următoarele teme care trebuie să vizeze:

- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin regenerare sau extindere;
- dezvoltarea funcțiunilor complementare/de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea activităților terțiare și a infrastructurii urbane de acces și echipare;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității – circulații pietonale, trafic alternativ, trafic lent, trafic auto, transport în comun;
- organizarea/reabilitarea spațiilor publice;

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Unități economice mici și mijlocii productive și servicii de profil, de tip industrial și cvasiindustrial bazate pe tehnologii avansate nepoluante și energii regenerabile;
- Producție de anvergură mică și mijlocie și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare, de transport, sociale - direct legate de funcția de bază;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse astfel :
  - anumite activități comerciale (dar nu de tip en-gros) care nu necesită suprafețe mari de teren
  - comerț en-gros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism aferente unui program de modernizare a zonei (PUZ de reabilitare /restructurare);
- Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Activități productive, poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Locuire de orice tip.
- Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru subzona unităților economice ce se mențin ,condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili,după caz, în cadrul PUZ de reabilitare /restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conserva de regula structura parcelara existenta;
- Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare /restructurare a unităților economice existente, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:
  - pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din subzona AI3a și o suprafața minimă de 3.000,0 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
  - dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei subzone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare /restructurare prevăd realinierea;
- Prin P.U.Z.de regenerare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
  - 10,0 m pe străzile de categoria a II-a;
  - 6,0 m pe străzile de categoria a III-a;
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente; pentru incintele ce necesită reabilitare /restructurare; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 m;

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

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii ,măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt,dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioară a parcelelor;

nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului;

-În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

-Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord de activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:

-distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;

-distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;

-Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior; se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație;

-Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate pentru : materiale/ personal/ vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);

-În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;

-Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Pentru staționarea autovehiculelor personalului/clientilor/vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei/parcelei; este posibilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate;

-Autovehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;

-Stationarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 30% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;

-Parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/parcaje multietajate) pentru mai multe incinte/ansambluri;

-Pe bretelele de dublare a arterelor principale se vor organiza suplimentar parcaje in lung, pentru folosința publică;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- Înălțimea clădirilor măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt,nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile teritoriale de referință învecinate/înconjurătoare;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat evodentierii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programelor funcționale,legate de tehnologii inovative și dezvoltare durabilă;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate,disponibile și funcționale + cablu optic;în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei ;nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar(accese,alei,trotuare);
- Se va asigura în mod special racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice sau alte tehnologii avansate;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice,telecomunicații,CATV)pe spațiul public;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior,destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate,beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi ,spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă,medie,înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;

- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectură clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/incojuratoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent, dublate de gard viu sau opac;
- Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 5,0 mc/mp;



# AI3Ap

## Subzona unităților ce se mențin, situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

-Subzonă este compusă din unități economice mici și mijlocii diferite ca mărime, cu profil productiv și de servicii, dispersate, situate în vecinătatea unor arii cu funcțiuni diverse, în general compatibile cu caracterul zonelor funcționale învecinate, amplasate în Zona Construită Protejată .

-Infrastructura urbană de acces și echipare este în general bună, conservată sau modificată/reabilitată în timp.

-Având în vedere importanța a acestor zone, în contextul urban, programe de modernizare apar ca strict necesare pentru valorificarea potențialului lor de dezvoltare economică și urbană încă neexploatat suficient.

-Orice nouă intervenție în această subzonă va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) care să cuprindă întreaga zonă protejată.

-Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP și RLU aferent , având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu.

-PUZCP și RLU aferent, întocmit în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate , va dezvolta teme care trebuie să vizeze:

- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin regenerare sau extindere;
- dezvoltarea funcțiilor complementare/de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea activităților terțiare și a infrastructurii urbane de acces și echipare;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității – circulații pietonale, trafic alternativ , trafic lent, trafic auto, transport în comun;
- organizarea/reabilitarea spațiilor publice;

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Unități economice mici și mijlocii productive și servicii de profil ,de tip industrial și cvasiindustrial bazate pe tehnologii avansate nepoluante și energii regenerabile;
- Producție de anvergură mică și mijlocie și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare, de transport, sociale - direct legate de funcția de bază;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse astfel :
  - anumite activități comerciale (dar nu de tip en-gros) care nu necesită suprafețe mari de teren
  - comerț en-gros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism aferente unui program de modernizare a zonei (PUZCP);

- Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Activități productive, poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Locuire de orice tip.
- Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru subzona unităților ce se mențin, situate în Zona Construită Protejată, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZCP pentru întreaga Zona Construită Protejată delimitată prin studiul de fundamentare istoric în cadrul PUG cu respectarea prevederilor prezentului Regulament;

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Ministerului Culturii;

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conserva de regula structura parcelara existenta aferenta Zonei Construite Protejate;
- Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare /restructurare a unităților economice existente, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:
  - pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din zona AI3aP și o suprafața minimă de 3.000,0 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
  - dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei subzone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prin PUZCP se prevede realinierea;
- Prin PUZCP se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
  - 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
  - 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis); în situația parcelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente; pentru incintele ce necesită reabilitare /restructurare; dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZCP, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

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

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioară ale parcelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru materiale/personal/ vizitatori, de acces la garaje, etc;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții reparații/modernizări cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor personalului/clientilor/vizitatorilor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de producție ; se recomandă ca în situația existenței spațiului de retragere față de aliniament parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;

- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile teritoriale de referință învecinate/inconjurătoare situate în Zona Construită Protejată;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat evodentierii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei, de arhitectura clădirilor preexistente și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programele funcționale, legate de tehnologii inovative și dezvoltare durabilă;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei; nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Se va asigura în mod special racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice sau alte tehnologii avansate;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiți;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi ,spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă,medie,înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în Zona Construită Protejată ;
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de max.0,30 metri,partea superioară fiind armonizată stilistic cu arhitectură clădirilor și dublată cu gard viu;
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent ,dublate de gard viu sau opac;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT<sub>max</sub>=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 5,0 mc/mp;

# AI3b

## **subzona unităților productive dispersate ce necesită reconversie/relocare.**

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona este compusă din unități economice mici și mijlocii diferite ca mărime, cu profil productiv și de servicii, dispersate, situate în vecinătatea unor arii cu funcțiuni diverse fiind în general în condiții de incompatibilitate cu caracterul zonelor funcționale învecinate.

Având în vedere disfuncțiile generate de astfel de subzone, programe de reconversie/relocare apar ca strict necesare în scopul menținerii coerenței, optimizării și armonizării diverselor funcțiuni urbane.

Documentațiile de urbanism solicitate după caz (PUZ de reconversie/relocare) vor dezvolta următoarele teme care trebuie să vizeze:

- crearea de oportunități funcționale pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin reconversie sau relocare;
- relocarea activităților productive în zone cu funcționalitate compatibilă (zona implantărilor IMM, zona parcului de activități) concomitent cu re tehnologizarea și eliminarea efectelor de poluare;
- dezvoltarea funcțiunilor complementare (terțiare) activităților de bază;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității – circulații pietonale, trafic alternativ, trafic lent, trafic auto, transport în comun;
- reorganizarea/reabilitarea spațiilor publice;

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Unități economice mici și mijlocii, productive și de servicii compatibile cu caracterul ariilor funcționale din vecinătate;
- Producție de anvergură mică și mijlocie nepoluantă și activități complementare - administrative, de desfacere și prezentare, de depozitare, de transport, sociale relaționate cu funcția de bază;
- Comert en gros cu bunuri și materiale produse, de dimensiune mică sau medie;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism aferente unui program de reconversie;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse în condițiile în care nu se generează trafic greu intens sau disconfort pentru zonele învecinate;
- Garaje publice sau private subterane/supraterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public; instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Dezvoltarea activităților care nu corespund caracterului zonei de amplasare generează incompatibilități în raport cu profilul zonelor funcționale învecinate și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați sau alterează structura urbană;

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Activități productive, poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Locuire de orice tip.
- Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru subzona unităților dispersate ce necesită reconversie/relocare condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili după caz prin studii aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau în cadrul PUZ de reconversie/relocare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele recomandări:

-Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reconversie/relocare a unităților economice existente, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din zona AI3b și o suprafața minimă de 3.000,0 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitățile propuse prin programele de reconversie/relocare;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei subzone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară reconversie/relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reconversie/relocare prevăd realinierea;
- Prin PUZ de reconversie/relocare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
  - 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
  - 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente; dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ de reconversie/relocare, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

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

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele condiționări:

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu respectarea următoarelor prevederi :

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât se răspundă cerințelor funcționale în interiorul unității, în acord cu activitatea desfășurată, cu următoarele condiționări:
  - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
  - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele condiționări:

- Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, de acces la garaje, etc;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele condiționări:

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții /modernizări/reconversii cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților economice ; se recomandă ca în situația existenței spațiului de retragere față de aliniament parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane;
- Autovehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate pentru transport sau alte scopuri economice) vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;



#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele recomandări:

- De regulă înălțimea clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Înălțimea clădirilor măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt,nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile teritoriale de referință învecinate/înconjurătoare;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele condiționări:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat evidențierii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei ,de arhitectura clădirilor preexistente propuse pentru reconversie și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programelor funcționale propuse;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele condiționări:

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei ;nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Se va asigura , în mod special ,racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice sau alte tehnologii avansate;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele condiționări:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi ,spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă,medie,înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare cu următoarele condiționări:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirilor aflate pe parcela precum și cu unitatile teritoriale de referință învecinate /inconjurate;
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de max.0,30 metri, partea superioară fiind armonizată stilistic cu arhitectură clădirilor și dublată cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1.80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent ,dublate de gard viu sau opac;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare, dar nu peste 50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

Conform studiilor aprofundate (studiu de fezabilitate, fezabilitate) sau conform PUZ de reconversie/relocare, dar nu peste 5 mc/mp teren.

## **AI4 – ZONE CE NECESITA GESTIONAREA CARE PERMITE REFACEREA PEISAJULUI DEGRADAT**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din totalitatea spațiilor cu funcționalitate abandonată care a condus în timp la degradarea peisajului urban (natural, antropic); astfel de spații se regăsesc în zone urbane cu diferite funcționalități.

Prevederile Planului Urbanistic General au în vedere reintegrarea acestui tip de zone în sistemul funcțiilor urbane, ținând cont de regimul juridic și contextual urban de amplasare; propunerea de reconstrucție ecologică vizează integrarea lor în sistemul aflat în legătură cu zonele verzi publice, conectat prin culoare de legătură care să le transforme într-o anvelopă de zone verzi legate între ele prin rețele de circulații pietonale, circulații alternative, etc.

#### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Intervențiile privind generarea și reabilitarea acestui tip de zone se vor desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform Legii (întocmite de arhitecți, arhitecți peisagiști, horticultori, etc.) proiecte ce vor urmări creșterea calității imaginii urbane cu toate componentele sale: peisaj urban (natural, antropic), circulații pietonale, circulații alternative, vegetație.

#### **1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:**

AI4a – Subzona aferentă fostei cariere de argilă a fabricii de caramizi;

AI4b- Subzone plantate pentru reconstrucție ecologică și compensarea terenurilor scoase din circuitul agricol;

# A14

## Zone ce necesita gestionarea care permite refacerea peisajului degradat

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public/privat ce urmează să fie supuse unui proces de reconstrucție ecologică în scopul amenajării spațiilor verzi pentru petrecerea timpului liber, de agrement, cu acces nelimitat/limitat, și terenuri ce aparțin domeniului public rezervate pentru realizarea de proiecte de specialitate de amenajare peisageră prin plantare pentru a fi transformate în spații verzi publice cu acces nelimitat.

Pentru intervenții ce vizează proiectarea/generarea acestui tip de funcțiune se vor elabora studii de inserție/inserție în contextul urban ce au la bază proiecte de amenajare peisageră, elaborate de specialiști în domeniul arhitecturii peisagere; teritoriul de studiu al proiectelor menționate mai sus este reprezentat de zonele, în cauză, ce necesită acest tip de gestionare, în integralitatea lor.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate înalte, medii și joase;
- Construcții și amenajări pentru activități de petrecere a timpului liber, în aer liber, cu profil cultural, sportiv, pentru turism și alimentație publică cu caracter temporar sau permanent;
- Amenajări pentru petrecerea timpului liber, joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această zonă;
- Amenajări pentru activități culturale și alimentație publică cu caracter temporar sau permanent realizate în baza unor studii de inserție care să conserve coerența spațială;
- Alte construcții, instalații și amenajări specifice conform proiectelor avizate
- Mobilier urban, obiecte de artă, componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Comerț și alte servicii de susținere a funcțiunii de bază - agrement pentru public, cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
  - profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
  - să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una dintre activitățile cuprinse în categoria agrementului pentru public;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrari de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public,ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminueaza spațiile publice/ spațiile plantate ;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor amenajate ca zone verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații specifice de urbanism (PUZ);

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră,studii horticole,dendrologice,etc.) avizate și aprobate cf. Legii;
- Retragerea cladirilor de la aliniament va fi de minim 10,0 metri;

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

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră,studii horticole,dendrologice,etc.) avizate și aprobate cf. Legii;
- Se recomandă retragerea clădirilor in raport cu limitele laterale și posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor ,unele față de altele pe aceeași parcelă,se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră,studii horticole,dendrologice,etc.) avizate și aprobate cf. Legii;
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă vă fie egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte,dar nu mai puțin de 6,0 metri;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă și propusă de circulații pietonale si alternative , profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane;
- Sunt admise, pe baza unor documentatii specifice de urbanism ( PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând sa facă parte din sistemul public/privat de parcaje;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza în interiorul parcelei ,în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc.), avizate și aprobate cf. Legii; necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii construcțiilor la max. P+1;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală naturală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de elementele peisagere majore (apă, relief) cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă în combinație cu elemente vegetale;
- Arhitectura clădirilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional și al cadrului predominant natural propus; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și formă de prezentare;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele gestionate pentru refacerea peisajului degradat vor fi echipate edilitar complet în funcție de necesități;
- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Iluminatul public ,acolo unde este necesar, va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate (arhitectura peisageră);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Se vor prevedea ,acolo unde este necesar, puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală; în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă, structura cadastrală existentă a spațiilor gestionate pentru refacerea peisajului degradat, a sistemului de circulații și amenajări aferente;
- Intervenții pentru refacerea peisajului degradat și a sistemului de alei și amenajări aferente, se vor efectua numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracteristicilor specifice pe baza unor documentații preliminare de urbanism (PUZ);
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de refacere a peisajului degradat, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 20% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante indigene/arbori specifici zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- De regulă spațiile amenajate pentru refacerea peisajului degradat cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite în raport cu spațiile publice adiacente sau delimitarea va putea fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor amenajări specifice (borduri, plantații);
- Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de amenajări va consta în împrejuriri transparente cu înălțime maximă de 1,20 metri, din care 0,30 metri soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.
- Împrejuririle spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul amplasării de clădiri noi, al extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili în funcție de studiul de specialitate (arhitectură peisageră) aferent, avizat cf. Legii.
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 10,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei amenajate;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul amplasării de clădiri noi, al reconversiei, extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili în funcție de studiul de specialitate (arhitectură peisageră) aferent, avizat cf. Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei amenajate.

## Ec

### Subzona activităților economice de tip comercial-desfasurate în macrounități (parc de retail).

#### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona este reprezentată de activitățile comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter general sau specializate pe anumite profile, cu funcționalitate zonală sau la nivelul întregului oraș, desfășurate în general în clădiri dedicate, organizate sub forma parcurilor de retail.

Intervențiile importante vizând extinderea, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, , reconversiile funcționale, introducerea /adăugarea de noi tipuri de activități numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări vor fi în mod obligatoriu reglementate prin studii de urbanism PUZ, după caz, – pentru acestea zona de studiu fiind stabilită prin avizul de oportunitate.

Documentațiile de urbanism 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, echipare și configurare a clădirilor ,posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, precum și celelalte elemente de reglementare.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Comerț de tip supermarket,hypermarket,mall,etc. de mari dimensiuni desfășurat de regulă în parcuri de retail cu rază mare de servire și vizitare periodică pentru produse alimentare și nealimentare, cu caracter general sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în sistem mall, reprezentanțe comerciale de tip showroom, care includ și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- Stații de alimentare cu carburanți/ spălătorii auto, de capacitate mică, operabile în sistem sefservice;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere amenajate peisager ,spații pietonale;
- Spații plantate ,squaruri, fâșii de protecție;
- Publicitate largită conform prevederilor legale și ale Regulamentului local de publicitate ;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare ,compatibile, care completează profilul funcțional al zonei - administrative, de alimentație publică, comercială, de cazare turistică, de loisir urban ,etc - cu condiția organizării amplasării acestora după principii funcționale ce exclud stânjenirea reciprocă pe bază documentații de urbanism specifice;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Localizarea oricăror funcțiuni care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora;
- Locuire de orice tip;
- Depozitare en gros și alte tipuri de depozitare, în afara celei aferente activităților specifice zonei;
- Construcții provizorii de orice natură, inclusiv spații pentru parcare/garaje;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;



-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Implantarea de noi unități în subzone activităților economice de tip comercial-desfasurate în macrounitati (parc retail) sau intervenții importante asupra subzonelor existente condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili ,după caz în cadrul documentațiilor preliminare de urbanism (PUZ), cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate cf. Legii;
- Divizarea/comasarea parcelelor în cadrul programelor de implantare,extindere,modernizare de macrounitati tip parc de retail vor avea în vedere ca pentru a fi construibile parcelele trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000,0 mp;
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50,0 metri;
  - adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- Parcellele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe compatibile;
- În cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se vor elabora documentații de urbanism de tip PUZ, prin care se va evidenția modalitatea de conformare a funcțiunii la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau documentațiile de urbanism (PUZ),după caz, prevăd realinierea;
- În situația completării subzonei cu clădiri noi sau, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente;
- Dimensiunea retragerii de la aliniament se va stabili prin PUZ, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a III-a;
- În lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918,str.Voinicenilor)se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,0 metri;

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

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de la nivelul solului;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele EC, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- În toate celelalte cazuri,având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat ;

## ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
  - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
  - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

## ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct , cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura ,în spațiul amenajat al incintei trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional ;
- În zona EC accesul pe parcele amplasate succesiv , din străzi de categoria I și II, va fi asigurat la minimum 50,0 metri distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare;
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice de aprovizionare (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;

## ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul parcului de retail; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane;se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii ,în spațiul de retragere față de aliniament;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

## ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren de 15,0 metri;
- Pentru clădirile sau ansamblurile de clădiri situate în poziții urbane privilegiate(dominante) prin documentații de urbanism sau studii de inserție se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 18,0 metri în punctul cel mai înalt față de teren;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului originar;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- Publicitatea și afișajul se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate și în prevederile legale;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei ; nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre spațiul public, se vor realiza împrejuriri din gard viu;
- În cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), se vor respecta următoarele reglementări:
  - împrejuririle orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 m.,partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejuririi spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
  - împrejuririle spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent dublate cu gard viu sau opac;
  - împrejuririle se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință ,învecinate/înconjurătoare;vor fi concepute și executate utilizând geometria cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- POT max = 50%;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- CUT max = 1,0;

## V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

### 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi face parte din categoria zonelor verzi urbane, zone pentru care sunt necesare prevederi legate de extindere, protecție și conservare; tendința ultimelor decenii, susținută și de anumite prevederi contradictorii ale legislației a fost de diminuare a acestei categorii de spații.

Prin Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se instituie reglementări pentru extinderea, protejarea și gestionarea corespunzătoare a acestor zone ce se cuantifică în spațiul verde aferent fiecărui locuitor al municipiului.

Tendinței înregistrate în primele decenii de după anul 1990 de diminuare a suprafețelor aferente spațiilor verzi și a zonelor plantate ale versanților prin transformarea acestora în zone construibile, i se opun prevederile prezentului Regulament care instituie reglementări în acord cu Legea mediului, Legea spațiilor verzi și alte normative conexe pentru conservarea și protejarea zonelor verzi și a spațiilor plantate.

#### 1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Este interzisă schimbarea destinației funcționale a acestei categorii de spații. Intervențiile privind categoriile funcționale ce aparțin zonei spațiilor verzi vor fi abordate de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi reprezintă la nivel urban un sistem complex ce influențează atât calitatea vieții cât și calitatea peisajului urban.

Funcțiunile asociate acestor tipuri de spații vor fi în mod prioritar cele legate de petrecerea timpului liber, deplasări pietonale, deplasări cu mijloace de circulație alternativă, protecția versanților, protecția infrastructurii majore, etc.

Pentru implementarea de noi echipamente destinate sportului și petrecerii timpului liber: de tipul stadion, baze sportive, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe de agrement, este necesară întocmirea de documentații de urbanism PUZ

Procesul de extindere, reabilitare și modernizare a zonei spațiilor verzi se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform Legii (întocmite de arhitecți urbanisti, peisagiști, horticultori, etc), proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii tradițional-contemporane a spațiilor verzi ce aparțin municipiului, în concordanță cu specificul și caracterul acestora.

#### 1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

Subzona V1- Spații verzi publice cu acces nelimitat:

V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

V1aP- Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată ;

V1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești.

V1bP - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești situate în Zona Construită Protejată ;

Subzona V2- Spații verzi publice, cu acces limitat, de folosință specializată:

V2a - Parc dendrologic/grădina cu plante;

V2b - Grădina zoologică;

Subzona V 3- Spații verzi pentru agrement:

V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții;

V3b - Complexe și baze sportive;

V3bP - Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată ;

Subzona V4- Spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor de apă și a zonelor umede;

Subzona V5- Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;

Subzona V6- - Parcuride agrement și zone de protecție a fondului forestier;

V6a-categoria „parcuri cu rol de agrement” - terenuri naturale plantate cu arbori - din intravilan/  
terenuri plantate cu arbori - din intravilan, incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari  
dimensiuni – zone de agrement cu funcțiuni complexe;

V6b-categoria „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor plantate cu arbori – și alte zone de  
protecție a fondului forestier;

Subzona V7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică;

Subzona V8- Fâșii plantate de protecție sanitară;

## V1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

### 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din totalitatea spațiilor verzi publice cu acces nelimitat. Astfel de spații se regăsesc atât în zonele centrale cât și în zonele rezidențiale, sau alte zone urbane cu diferite funcționalități.

Spațiile verzi publice cu acces nelimitat, cele tradiționale cât și cele noi amenajate, în special în zonele rezidențiale, au cunoscut în ultimul deceniu o dezvoltare constantă, atât în ce privește cantitatea dar mai ales în privința aspectelor calitative.

Prevederile Planului Urbanistic General au în vedere crearea, în legătură cu spațiile verzi publice, de culoare de legătura care să transforme acest tip de spații într-o anvelopă de zone verzi publice legate între ele prin rețele de circulații pietonale, circulații alternative, etc.

#### 1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Este interzisă schimbarea destinației funcționale a acestei categorii de spații. Intervențiile ce vizează înființarea/extinderea/regenerarea și reabilitarea acestui tip de spații se vor desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform Legii (întocmite de arhitecți urbaniști, peisagiști, horticultori, dendrologi, etc.) proiecte ce vor urmări creșterea calității spațiilor verzi, a imaginii urbane precum și a spațiului public adiacent cu toate componentele sale (peisaj urban, circulații pietonale, circulații alternative, vegetație și mobilier urban).

#### 1.2. SUBZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE CATEGORII:

V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

V1aP- Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată ;

V1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești;

V1bP - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești situate în Zona Construită Protejată ;

# V1a

## **Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR**

Spațiile verzi publice cu acces nelimitat din această subzonă sunt compuse din parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public, amenajate ca spații verzi pentru petrecerea timpului liber, cu acces nelimitat, și terenuri ce aparțin domeniului public rezervate pentru realizarea de proiecte de specialitate pentru a fi amenajate pe viitor ca spații verzi.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru intervenții ce vizează proiectarea/extinderea/reabilitarea acestui tip de funcțiune se vor elabora studii de inserție în contextul urban și proiecte de amenajări peisagistice elaborate de specialiști în domeniul urbanismului și arhitecturii peisagere; teritoriul de studiu al proiectelor menționate mai sus este reprezentat de zonele verzi în cauză în integralitatea lor.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament; nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădire parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor ce se înscriu în profilul funcțional al zonei, a amenajărilor, plantațiilor, iluminatului ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Proiectele care vizează amenajarea/reabilitarea integrală sau parțială a zonelor verzi vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban (antropic, natural), în condițiile conservării peisajului urban.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiilor publice se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform Legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii municipiului în concordanță cu caracteristicile acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate pentru trasee pietonale, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană particularizată a spațiului public proiectat/reabilitat.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / reamplasate în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reabilitează sau se modernizează noi spații publice de acest tip.

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Spații plantate înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere;
- Amenajări pentru petrecerea timpului liber, joc, sport și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu aceasta subzona;
- Mobilier urban, echipamente de fitness, obiecte de artă, iluminat decorativ, alte componente ale amenajării peisagere;
- Amenajări pentru activități culturale și alimentație publică cu caracter temporar sau permanent realizate în baza unor studii de inserție care să conserve coerența spațială și să nu altereze peisajul urban;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, alte tipuri de spații anexe;

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

- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;



- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente menținute;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora, după caz, documentații preliminare de urbanism (PUZ);
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât pot să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se solicită studii de detaliu PUD, bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane;
- Sunt admise, pe baza unor documentatii preliminare de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcăminti specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (arhitectură peisageră, horticole, dendrologice și de studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii la max. P+1;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va integra cât mai mult posibil în imaginea generală naturală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de elementele peisagere majore (apă, relief) cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă în combinație cu elemente vegetale;
- Arhitectura clădirilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural ; se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul local de publicitate și în legislația specifică în vigoare privind localizarea, dimensiunile și forma de prezentare;
- Afășajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele pentru parcuri,grădini publice,scuraruri vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;

- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor realiza conform studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice), inclusiv, după caz, cu documentații preliminare de urbanism (PUZ) în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 30% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- De regulă spațiile verzi cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite în raport cu spațiile publice adiacente sau delimitarea va putea fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor amenajări specifice (plantații, borduri);
- Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în împrejurimi transparente cu înălțime maximă de 1,20 metri, din care 0,30 metri soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.
- Împrejurimile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent, (arhitectură peisageră), avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 5,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (scuar, grădină, parc, fâșie plantată);

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent, (arhitectură peisageră) avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (scuar, grădină, parc, fâșie plantată);

# V1aP

## Parcuri, grădini publice, scuaruri situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Spațiile verzi publice cu acces nelimitat din această subzonă sunt compuse din parcuri, grădini publice, scuaruri în zona centrală și fâșii plantate publice, clasate sau propuse pentru clasare în mod individual sau ca parte a Zonei Construite Protejate.

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public, amenajate ca spații verzi pentru petrecerea timpului liber, cu acces nelimitat, și terenuri ce aparțin domeniului public rezervate pentru realizarea de proiecte de specialitate pentru a fi amenajate pe viitor ca spații verzi.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru intervenții ce vizează proiectarea/extinderea/reabilitarea acestui tip de funcțiune se va elabora PUZCP în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Până la întocmirea PUZCP autorizarea lucrărilor de proiectare/reabilitare a acestor spații se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii; nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, zonelor plantate sau a peisajului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale și cu matricea istorică aflată la originea lor.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare de clădiri sau amenajări care denaturează peisajul urban (reparații capitale, extinderi, etc).

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană particularizată a spațiului public proiectat/reabilitat.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / reamplasate în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reabilitează sau se modernizează noi spații publice de acest tip.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Spații plantate înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale , alternative,ocasional rutiere;
- Amenajări pentru petrecerea timpului liber,joc,sport și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu aceasta subzona;
- Mobilier urban, obiecte de artă, iluminat decorativ,alte componente ale amenajării peisagere;
- Amenajari pentru activități culturale și alimentație publică cu caracter temporar sau permanent realizate în baza unor studii de inserție care să conserve coerența spațială și să nu altereze peisajul urban;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere,alte tipuri de spatii anexe;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

-Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente menținute;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a acestui tip de spații, inclusiv a amenajărilor și construcțiilor aferente, se vor stabili în cadrul PUZCP pentru întreaga Zonă Construită Protejată delimitată prin studiul de fundamentare istoric în cadrul PUG ;

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de intervenții se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Ministerului Culturii;

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii, în condițiile stabilite prin PUZCP;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi de acest tip, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații specifice (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice) cu echipe pluridisciplinare, fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

-Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

Amplasarea clădirilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Amplasarea clădirilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane;
- Sunt admise, pe baza documentației de urbanism PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazate pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice) fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării poziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcăminti specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament, bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice) sau studii de inserție, după caz, fundamentate de un studiu istoric avizate și aprobate conform Legii, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii la max. P ;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Orice intervenție asupra amenajărilor și clădirilor existente ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi se vor realiza în regim de restaurare, în baza unui studiu de specialitate(studiu istoric) avizat conform Legii.
- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau a celor ce fac parte din ansambluri clasate sau propuse pentru clasare se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate

fundamentate prin studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform Legii;

- Pentru amenajări sau construcții se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor construcțiilor existente 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);
- 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;
- Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală; în situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri;
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradițională;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate în raport cu cele noi;
- Orice intervenție vizând construcții sau amenajări noi sau extinderi ale celor existente va respecta următoarele recomandări:
  - arhitectura construcțiilor sau amenajărilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului;
  - se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate și legislația specifică în vigoare privind localizarea, dimensiunile și forma de prezentare;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele pentru parcuri,grădini publice,scururi vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor efectua în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia numai pe bază de studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi ;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 40% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori utilizate în mod tradițional pentru plantarea acestor spații,de preferință din soiuri indigene,specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- De regulă spațiile verzi cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite în raport cu spațiile publice adiacente sau delimitarea va putea fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor amenajări specifice (plantații, borduri);
- Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în împrejmuiri transparente cu înălțime maximă de 1,20 metri, din care 0,30 metri soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.
- Împrejmuirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii ,mansardarii,supraetajarii ,clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de specialitate aferent (arhitectură peisageră), fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 5,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (suar, grădină, parc, fâșie plantată);

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de specialitate aferent (arhitectură peisageră) , fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (suar, grădină, parc, fâșie plantată);



# V1b

## **Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești.**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR**

Spațiile verzi publice cu acces nelimitat din această subzonă sunt compuse din terenuri ce conțin amenajări pentru practicarea sportului în general în spații descoperite.

Intervențiile ,ce au ca scop proiectarea/extinderea/reabilitarea integrală sau parțială a unei parcele cu această funcționalitate , vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Autorizarea lucrărilor de execuție /reabilitare se face pe baza prezentului Regulament;nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare de clădiri (reparații capitale , extinderi,etc)sau amenajările care denaturează peisajul urban .

Amenajările de orice tip vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea generală a zonei,a spațiului public proiectat/reabilitat.

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Terenuri de sport,bazine de înot în aer liber;
- Tribune pentru spectatori;
- Vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- Amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă;
- Mobilier urban, echipamente de fitness,obiecte de artă, iluminat decorativ,alte componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale ,alternative, ocazional rutiere;
- Spații plantate înalte, medii și joase;

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

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente menținute;

#### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Lucrari de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public,ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă ,de regulă,structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate (studiu de fezabilitate,arhitectura peisagera) avizate si aprobate conform Legii;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi cu rol de amenajări sportive, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații preliminare de urbanism (PUZ);
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, pentru amenajări sportive cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se pot solicita studii de detaliu PUD,bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale ,arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale ,arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale ,arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca o componentă importantă a compoziției de ansamblu;
- Sunt admise, pe baza unor documentații preliminare de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;

-Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice - agregate compactate sau din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând sa facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale ,arhitectură peisageră) și de studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Înălțimea maximă a clădirilor este P+1;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă;
- Arhitectura clădirilor și compoziția amenajărilor pentru practicarea sporturilor vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului funcțional t cadrului predominant natural ;se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma de prezentare;
- Afășajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele pentru amenajări sportive vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi pentru construcții și amenajări sportive, se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale ,arhitectură peisageră), în contextul conservării caracteristicilor specifice ale acestui tip de spații verzi, bazate pe documentații preliminare de urbanism (PUZ);
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 50% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Spre spațiul public aliniamentul complexelor și bazelor sportive va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,3 metri 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 1,80 metri; cu excepția împrejmuirilor aferente terenurilor de sport a căror înălțime va fi determinată conform proiectelor de specialitate;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent bazat pe norme tehnice , avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 10,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent bazat pe norme tehnice , avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,20 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate ;

# V1bP

## **Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești situate în Zona Construită Protejată .**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR**

Spațiile verzi publice ,cu acces nelimitat ,din această subzonă sunt compuse din terenuri ce conțin amenajări pentru practicarea sportului în general în spații descoperite.

Pentru intervenții ce vizează proiectarea/extinderea/reabilitarea acestui tip de funcțiune se va elabora PUZCP în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Până la întocmirea PUZCP autorizarea lucrărilor de proiectarea/extinderea/regenerarea se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii; nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului zonelor plantate sau a peisajului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale și cu matricea istorică aflată la originea lor;

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare de clădiri (reparații capitale, extinderi, etc)sau amenajări care denaturează peisajul urban.

Amenajările vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană particularizată a spațiului public proiectat/reabilitat.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / reamplasate în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reabilitează sau se modernizează noi spații publice de acest tip.

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Terenuri de sport,bazine de înot în aer liber;
- Tribune pentru spectatori;
- Vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- Amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă;
- Mobilier urban, echipamente de fitness,obiecte de artă, iluminat decorativ,alte componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale ,alternative, ocazional rutiere;
- Spații plantate înalte, medii și joase;

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

-Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

-Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente menținute;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a acestui tip de spații, inclusiv a amenajărilor și construcțiilor aferente se vor stabili în cadrul PUZCP pentru întreaga Zonă Construită Protejată delimitată prin studiul de fundamentare istoric în cadrul PUG ;  
Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de intervenții se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Ministerului Culturii;

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii în condițiile stabilite prin PUZCP;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi cu rol de amenajări sportive, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații specifice (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale , arhitectură peisageră ) fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, pentru amenajări sportive cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se pot solicita studii de detaliu PUD, bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

- Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcționale cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

Amplasarea clădirilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studiu de fezabilitate, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Amplasarea clădirilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale , arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a compoziției de ansamblu;
- Sunt admise, pe baza documentației de urbanism PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale , arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament, bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale , arhitectură peisageră), sau studii de inserție, după caz, fundamentate de un studiu istoric avizate și aprobate conform Legii, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii la max. P ;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Orice intervenție asupra amenajărilor și clădirilor existente ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi se vor realiza în regim de restaurare, în baza unui studiu de specialitate(studiu istoric) avizat conform Legii.
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate în raport cu cele noi;
- Arhitectura și compoziția peisageră a clădirilor și amenajărilor noi pentru practicarea sporturilor în aer liber vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului funcțional;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă.
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma de prezentare;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele pentru amenajări sportive vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor efectua în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale ,arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi ;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 60% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori utilizate în mod tradițional pentru plantarea acestor spații,de preferință din soiuri indigene,specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;



#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Spre spațiul public aliniamentul complexelor si bazelor sportive va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri 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 1,80 metri; cu excepția împrejmuirilor aferente terenurilor de sport a căror înălțime va fi determinată conform proiectelor de specialitate;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de fezabilitate aferent bazat pe norme tehnice ,avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare al terenului de 10,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

##### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii ,mansardării,supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare al terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de de fezabilitate aferent bazat pe norme tehnice , avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare al terenului de 0,20 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

## **V2 - SPAȚII VERZI PUBLICE ,CU ACCES LIMITAT, DE FOLOSINȚĂ SPECIALIZATĂ**

### **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din totalitatea spațiilor publice cu acces limitat, de folosință specializată. Astfel de spații se regăsesc în diferite zone urbane și îndeplinesc diferite funcțiuni cu grad redus de repetabilitate.

Spațiile verzi publice cu acces limitat de folosință specializată reprezintă o amprentă valoroasă în structura urbană care determină particularități ale peisajului urban la nivelul municipiului , în special pentru aspectele calitative ale zonelor verzi.

Prevederile Planului Urbanistic General au în vedere crearea de culoare verzi de legătura care să transforme acest tip de spații, împreună cu spațiile publice cu acces nelimitat, într-o anvelopă urbană de zone verzi publice legate între ele prin rețele de circulații pietonale, circulații alternative, etc.

### **1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI**

Este interzisă schimbarea destinației funcționale a acestei categorii de spații; intervențiile ce vizează înființarea /extinderea/regenerarea și reabilitarea acestui tip de spații se vor desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate , avizate și aprobate conform Legii(întocmite de arhitecți urbanști, arhitecți peisagiști , horticultori, dendrologi, etc.)ce vor urmări creșterea calității spațiilor verzi de folosință specializată a imaginii urbane precum și a spațiului public adiacent cu toate componentele sale (peisaj urban ,circulații pietonale , circulații alternative, vegetație și mobilier urban,).

### **1.2. SUBZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE CATEGORII:**

V2a -Parc dendrologic/grădina cu plante;

V2aP -Parc dendrologic/grădina cu plante, situate in Zona Construită Protejată ;

V2b - Grădina zoologică;

# V2a

## Parc dendrologic/grădina cu plante.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

- Aceste terenuri reprezintă zone verzi, de folosință specializată, cu acces limitat, parc dendrologic, grădină de plante medicinale, grădină de plante cu rol didactic;
- Accesul publicului este permis după un orar prestabilit sau în funcție de specificul activității;
- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații;

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării unității de imagine a contextului de amplasare și a conservării peisajului;
- Spații plantate înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere;
- Clădiri de folosință specializată, în concordanță cu programul funcțional al acestor zone verzi, sere, amenajări specifice;
- Construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare și funcțiuni conexe compatibile;
- Mobilier urban, sisteme de inscripționare și semnalizare, alte componente ale amenajării peisagere ;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii funcționale ale clădirilor ,amenajărilor și spațiilor existente, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările/clădirile existente menținute ;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere specificitatea funcțională a acestui tip de subzone verzi și a amenajărilor aferente precum și situarea lor în spațiul urban condițiile de amplasare, echipare și configurare a acestui tip de spații se vor stabili în cadrul unor studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii dendrologice, horticole, etc.) incluse după caz în documentații preliminare urbanistice (PUZ);

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform Legii
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi de acest tip, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații preliminare de urbanism PUZ;
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se pot solicita studii de detaliu (PUD) ,bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca o componentă importantă a compoziției de ansamblu;
- Sunt admise, pe baza unor documentatii preliminare de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcăminti specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând sa facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studii de specialitate (arhitectura peisagera, horticole, dendrologice ) si de studii inserție ,dupa caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii la max. P;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală naturală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de elementele peisagere majore (apă, relief) cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă în combinație cu elemente vegetale;
- Arhitectura clădirilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural ; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi de folosință specializată vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- În zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum si sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor realiza conform studiilor de specialitate

(arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice), inclusiv, după caz, cu documentații preliminare de urbanism (PUZ) în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi;  
-Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 30% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

-Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcelă;  
-Spre spațiul public aliniamentul spațiilor verzi publice cu acces limitat ,de folosință specializată, va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire;  
-Se interzice demolarea împrejmuirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală; acestea se vor conserva și restaura;  
-Împrejmuirile orientate spre spațiul public sau spre parcelele vecine vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri 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 1,80 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;  
-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;  
-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili în funcție de studii de specialitate (arhitectură peisageră, studiu horticol, dendrologic) aferente, avizate și aprobate conform Legii;  
-Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare al terenului de 5,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-În cazul extinderii ,mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare al terenului se va stabili în funcție de studii de specialitate (arhitectură peisageră, studiu horticol, dendrologic) aferente, avizate și aprobate conform Legii;  
-Se recomandă nedepășirea unui procent de utilizare al terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

# V2aP

## Parc dendrologic/grădina cu plante,situate in Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

-Aceste terenuri reprezintă zone verzi, de folosință specializată, cu acces limitat, parc dendrologic, grădină de plante medicinale, grădină de plante cu rol didactic,clasate sau propuse spre clasare în mod individual sau ca parte a Zonei Construite Protejate;

-Accesul publicului este permis după un orar prestabilit sau în funcție de specificul activității;

-Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații;

Pentru intervenții ce vizează proiectarea/reabilitarea acestui tip de funcțiune se va elabora PUZCP în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Până la întocmirea PUZCP autorizarea lucrărilor de proiectare/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii; nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, zonelor plantate sau a peisajului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale și cu matricea istorică aflată la originea lor.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare de clădiri sau amenajări care denaturează peisajul urban (reparații capitale, extinderi, etc).

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană particularizată a spațiului public proiectat/reabilitat.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / reamplasate în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reabilitează sau se modernizează noi spații publice de acest tip.

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

-Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării unității de imagine a contextului de amplasare și a conservării peisajului;

-Spații plantate înalte, medii și joase;

-Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale,alternative,ocasional rutiere;

-Clădiri de folosință specializată, în concordanță cu programul funcțional al acestor zone verzi, sere,amenajări specifice;

-Construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare și funcțiuni conexe compatibile;

-Mobilier urban,sisteme de inscripționare și semnalizare,alte componente ale amenajării peisagere ;

### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservescă exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

-Pot fi luate în considerare reconversii funcționale ale clădirilor ,amenajărilor și spațiilor existente, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările/clădirile existente menținute ;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a acestui tip de spații, inclusiv a amenajărilor și construcțiilor aferente, se vor stabili în cadrul PUZCP pentru întreaga Zonă Construită Protejată delimitată prin studiul de fundamentare istoric în cadrul PUG ;

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de intervenții se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Ministerului Culturii;

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii, în condițiile stabilite prin PUZCP;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi de acest tip, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații specifice (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice) cu echipe pluridisciplinare, fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

-Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

Amplasarea clădirilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Amplasarea clădirilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;



## ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane;
- Sunt admise, pe baza documentației de urbanism PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice) fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcăminte specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

## ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

## ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament, bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice) sau studii de inserție, după caz, fundamentate de un studiu istoric avizate și aprobate conform Legii, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii la max. P ;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

## ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Orice intervenție asupra amenajărilor și clădirilor existente ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi se vor realiza în regim de restaurare, în baza unui studiu de specialitate(studiu istoric) avizat conform Legii.
- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau a celor ce fac parte din ansambluri clasate sau propuse pentru clasare se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate prin studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform Legii;
- Pentru amenajări sau construcții se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor construcțiilor existente 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);
- 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;
- Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală; în situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri;
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradițională;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate în raport cu cele noi;
- Orice intervenție vizând construcții sau amenajări noi sau extinderi ale celor existente va respecta următoarele recomandări:
  - arhitectura construcțiilor sau amenajărilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului;
  - se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Afîșajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi de folosință specializată vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- În zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor efectua în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia numai pe bază de studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi ;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 40% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori utilizate în mod tradițional pentru plantarea acestor spații,de preferință din soiuri indigene,specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul spațiilor verzi publice cu acces limitat ,de folosință specializată,va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire;
- Se interzice demolarea împrejurimilor cu valoare istorică,arhitecturală sau ambientală; acestea se vor conserva și restaura;

- Împrejmirile orientate spre spațiul public sau spre parcelele vecine vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri 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 împrejmirilor va fi de 1,80 metri; împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de specialitate (arhitectură peisageră, studiu horticola, dendrologic) aferent fundamentat de un studiu istoric aferent, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare al terenului de 5,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare al terenului se va stabili prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de specialitate (arhitectură peisageră, studiu horticola, dendrologic) aferent fundamentat de un studiu istoric aferent, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare al terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

# V2b

## Grădina zoologică.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

- Aceste terenuri reprezintă zone verzi, de folosință specializată, cu acces limitat, grădina zoologică;
- Accesul publicului este permis după un orar prestabilit în funcție de specificul activității;
- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații;

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării unității de imagine a contextului de amplasare și a conservării peisajului;
- Spații plantate înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere;
- Clădiri de folosință specializată, în concordanță cu programul funcțional al grădinii zoologice, sere, amenajări specifice;
- Construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare și funcțiuni conexe compatibile;
- Unități de alimentație publică, destinate vizitatorilor (cofetarie, cafenea, bufet etc) cu suprafața construită desfășurată limitată la 100,0 mp;
- Mobilier urban, sisteme de inscripționare și semnalizare, alte componente ale amenajării peisagere ;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii funcționale ale clădirilor ,amenajărilor și spațiilor existente, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente menținute ;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

### SECȚIUNEA ÎI – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere specificitatea funcțională a clădirilor și amenajărilor aferente acestui tip de zone verzi, condițiile de amplasare, echipare și configurare a acestui tip de spații se vor stabili în cadrul unor

studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră ) incluse, după caz, în documentații preliminare de urbanism (PUZ) pentru intervenții majore de reabilitare/extindere funcțiuni sau (PUD) pentru intervenții ce necesită detalierea unor porțiuni aferente subzonei ;

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi de acest tip, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) cu echipe pluridisciplinare ce vor fundamenta, după caz, documentații preliminare de urbanism;
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se pot solicita studii de inserție, bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate ( studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră ) avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca o componentă importantă a compoziției de ansamblu;
- Sunt admise, pe baza unor documentații preliminare de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;

-Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate sau din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studii de specialitate(studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) și studii de inserție ,dupa caz,necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii la max. P+1;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală naturală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de elementele peisagere majore (apă, relief) cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă în combinație cu elemente vegetale;
- Arhitectura clădirilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural ; se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Afîșajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonle verzi de folosință specializată vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală existentă a spațiilor verzi,de folosință specializată și a sistemului de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente , realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil , se vor realiza conform studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră)inclusive ,dupa caz, cu documentatii preliminare de urbanism(PUZ) , în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 40,0% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă,medie,înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcelă;
- Se interzice demolarea împrejuririlor cu valoare arhitecturală sau ambientală; acestea se vor conserva și restaura;
- Spre spațiul public aliniamentul spațiilor verzi publice cu acces limitat ,de folosință specializată, va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire;
- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri cu excepția împrejuririi aferente terenurilor destinate adăpostirii animalelor a căror înălțime va fi determinată conform proiectelor de specialitate; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare a terenului se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent ( studiu de fezabilitate dedicat programelor funcționale) , avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 5,0%(pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții coeficientul de utilizare a terenului se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent ( studiu de fezabilitate dedicat programelor funcționale) , avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomanda nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,10(pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

## V3 - SUBZONA SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT

### 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din totalitatea spațiilor verzi publice ce au destinația de baze de agrement și complexe și baze sportive. Astfel de spații verzi se regăsesc atât în zonele centrale cât și în zonele rezidențiale, sau alte zone urbane cu diferite funcționalități. Spațiile verzi destinate petrecerii timpului liber precum și cele destinate amenajărilor sportive, cele tradiționale cât și cele nou amenajate, au cunoscut în ultimul deceniu o creștere constantă, atât în ceea ce privește cantitatea dar mai ales în privința aspectelor calitative.

Prevederile Planului Urbanistic General au în vedere crearea ,în legătură cu spațiile verzi publice pentru agrement, de culoare de legătura care să transforme acest tip de spații într-o anvelopă urbană de zone verzi publice ,destinate agrementului și petrecerii timpului liber, legate între ele prin rețele de circulații pietonale,circulații alternative, etc.

#### 1.1. PRESCRIPȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Este interzisă schimbarea destinației funcționale a acestei categorii de spații. Intervențiile ce vizează înființarea extinderea/regenerarea și reabilitarea acestui tip de spații se vor desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform Legii (întocmite de arhitecți ,arhitecți peisagiști,etc) proiecte ce vor urmări creșterea calității spațiilor verzi a imaginii urbane precum și a spațiului public adiacent cu toate componentele sale (peisaj urban ,circulații pietonale , circulații alternative, vegetație și mobilier urban).

#### 1.2. SUBZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE CATEGORII:

V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții;

V3b - Complexe și baze sportive;

V3bP- Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată ;



# V3a

## Baze de agrement, parcuri de distracții.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Spațiile verzi publice pentru petrecerea timpului liber din această subzonă sunt compuse din baze de agrement, parcuri de distracții, alte zone dedicate desfășurării activităților de agrement în aer liber.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, activități turistice, spații pentru picnic, camping, dotări/terenuri sportive, de echitație, etc.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru intervenții ce vizează proiectarea/reabilitarea acestui tip de funcțiune se vor elabora studii de inserție în contextul urban și proiecte de amenajări peisagistice elaborate de specialiști în domeniul urbanismului, arhitecturii peisagere; teritoriul de studiu al proiectelor menționate mai sus este reprezentat de zonele verzi în cauză în integralitatea lor.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Pentru realizarea de facilități suplimentare dedicate agrementului pentru public se vor întocmi proiecte complexe de specialitate ce vor trata teme ca: integrarea acestor subzone în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi amenajate/naturale, servituți de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv. Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor ce se înscriu în profilul funcțional al zonei, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament; nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare de clădiri (reparații capitale, extinderi, etc) sau amenajările care denaturează peisajul urban.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană particularizată a spațiilor destinate agrementului.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / reamplasate în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reabilitează sau se modernizează noi spații publice de acest tip.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități de petrecere a timpului în aer liber, culturale, sportive, pentru turism și agrement, de alimentație publică cu caracter temporar sau permanent;
- Alte construcții, instalații și amenajări specifice conform proiectelor avizate;
- Spații plantate înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale alternative, ocazional rutiere;
- Amenajări pentru petrecerea timpului liber, joc, sport și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă;
- Mobilier urban, echipamente de fitness, obiecte de artă, alte tipuri de spații anexe, iluminat decorativ, alte componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Comerț și alte servicii de susținere a funcțiunii de bază - agrement pentru public, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;

- profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una dintre activitățile cuprinse în categoria agrementului pentru public;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente menținute;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II– CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora ,dupa caz documentații preliminare de urbanism ( PUZ);
- Pentru zone de baze de agrement sau parcuri de distracții nou propuse parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3,000,0 mp;
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30,0 metri;
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se pot solicita studii de detaliu(PUD) ,bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate;
- Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;
- Retragerea clădirilor de la aliniament va fi de minim 10,0 metri;
- Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;
- Se recomanda retragerea clădirilor în raport cu limitele laterale și posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane;
- Sunt admise, pe baza unor documentatii specifice de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcăminti specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public/privat de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) și studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomanda limitarea înălțimii la max. P+1;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- 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;
- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va integra cât mai mult posibil în imaginea generală naturală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de elementele peisagere majore (apă, relief) cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă în combinație cu elemente vegetale;
- Arhitectura clădirilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural ; se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma de prezentare;
- Afîșajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi pentru baze de agrement,parcuri de distracții vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor realiza conform studiilor de specialitate (arhitectură ,arhitectură peisageră), inclusiv, după caz, cu documentații preliminare de urbanism (PUZ) în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 60% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Spre spațiul public aliniamentul bazelor de agrement și al parcurilor de distracții va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire;
- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcelă;
- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;

- Împrejmirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- Pentru noi amenajări sau în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent (arhitectura, arhitectura peisageră), avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 10,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate ;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- Pentru noi amenajări sau în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent (arhitectură, arhitectură peisageră), avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,20 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate ;

# V3b

## Complexe și baze sportive.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Spațiile verzi pentru practicarea sportului cu acces al publicului după un orar prestabilit din această subzonă sunt compuse din parcuri sportive, baze sportive, complexe sportive.

Intervențiile ,ce au ca scop proiectarea/extinderea/reabilitarea integrală sau parțială a unei parcele cu această funcționalitate , vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu. Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament;nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare de clădiri (reparații capitale, extinderi, etc)sau amenajările care denaturează peisajul urban.

Amenajările de orice tip vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea generală a zonei/a spațiului public proiectat/reabilitat.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Construcții,instalații și amenajări pentru activități sportive conform proiectelor de specialitate legal avizate și aprobate;
- Săli de sport polivalente sau specializate ,bazine de înot acoperite tribune pentru spectatori ,săli de întreținere,săli de masaj și recuperare fizică,cluburi sportive;
- Stadioane,terenuri de sport,bazine de înot,patinoare în aer liber sau în spații închise permanent sau temporar;
- Construcții pentru activități sportive și funcțiuni complementare compatibile (cabinete de medicină sportivă și fizioterapie);
- Vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- Amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă ;
- Mobilier urban,echipamente de fitness obiecte de artă ,iluminat decorativ, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale , alternative,ocasional rutiere;
- Spații plantate înalte, medii și joase;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Unități de alimentație publică, cu ADC adaptată capacității zonei dar nu mai mare de 100,0 mp (cofeterie, cafenea, bufet ,etc);
- Spații comerciale și servicii conexe (comercializare de echipamente sportive,închiriere de echipament sportiv,alte servicii de susținere a funcțiunii de bază,adaptate capacității zonei;
- Spații de cazare pentru sportivi, de capacitate adaptate mărimii zonei;
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile menținute ;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi cu rol de complexe și baze sportive, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații preliminare de urbanism (PUD, PUZ);
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, pentru complexe și baze sportive cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se pot solicita studii de detaliu (PUD), bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a clădirilor și amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;

- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane;
- Sunt admise, pe baza unor documentații preliminare de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – sau din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) și de studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomandă limitarea înălțimii la max. D+P+1;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Arhitectura și compoziția peisageră a clădirilor și amenajărilor pentru practicarea sporturilor în aer liber vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului funcțional;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă.
- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică;
- Arhitectura clădirilor și compoziția amenajărilor pentru practicarea sporturilor vor fi adaptate contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural; se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și formă de prezentare;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi pentru complexe și baze sportive vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală, peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;



- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente , realizarea de noi spații verzi amenajate pentru complexe si baze sportive , se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră), în contextul conservării caracteristicilor specifice ale acestui tip de spatii verzi , bazate pe documentații preliminare de urbanism (PUZ);
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 50% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Spre spațiul public aliniamentul bazelor de agrement și al parcurilor de distracții va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurimi;
- Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcelă;
- Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 metri; împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejurimile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent,bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare al terenului de 25,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor și amenajărilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent,bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare al terenului de 0,50 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

# V3bP

## Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Spațiile verzi pentru practicarea sportului în complexe și baze sportive cu acces al publicului după un orar prestabilit din această subzonă sunt compuse din parcuri sportive, baze sportive, complexe sportive situate în Zona Construită Protejată .

Pentru intervenții ce vizează proiectarea extinderea/reabilitarea acestui tip de funcțiune se va elabora PUZCP în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

Până la întocmirea PUZCP autorizarea lucrărilor de proiectare/extindere/ reabilitare a acestor zone se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii; nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile ce au ca scop extinderea/reabilitarea integrală sau parțială a unei parcele vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale și cu matricea istorică aflată la originea lor.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare de clădiri(reparații capitale, extinderi, etc) sau amenajările care denaturează peisajul urban.

Amenajările de orice tip vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea generală a zonei,a spațiului public proiectat/reabilitat.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / reamplasate în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reabilitează sau se modernizează noi spații publice de acest tip.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Construcții,instalații și amenajări pentru activități sportive conform proiectelor de specialitate legal avizate și aprobate;
- Săli de sport polivalente sau specializate ,bazine de înot acoperite tribune pentru spectatori ,săli de întreținere,săli de masaj și recuperare fizică,cluburi sportive;
- Stadioane,terenuri de sport,bazine de înot,patinoare în aer liber sau în spații închise permanent sau temporar;
- Construcții pentru activități sportive și funcțiuni complementare compatibile (cabinete de medicină sportivă și fizioterapie);
- Vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- Amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă ;
- Mobilier urban,echipamente de fitness obiecte de artă ,iluminat decorativ, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale , alternative,ocasional rutiere;
- Spații plantate înalte, medii și joase;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Unități de alimentație publică, cu ADC adaptată capacității zonei dar nu mai mare de 100,0 mp (cofeterie, cafenea, bufet ,etc);
- Spatii comerciale și servicii conexe (comercializare de echipamente sportive,închiriere de echipament sportiv,alte servicii de susținere a funcțiunii de bază,adaptate capacității zonei;
- Spatii de cazare pentru sportivi, de capacitate adaptate mărimii zonei;
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile menținute ;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrari de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public,ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a acestui tip de spații, inclusiv a amenajărilor și a construcțiilor aferente se vor stabili în cadrul PUZCP pentru întreaga Zonă Construită Protejată delimitată prin studiul de fundamentare istoric în cadrul PUG ;

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrarilor de interventii se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Ministerului Culturii;

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă ,de regulă ,structura parcellară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii ,in conditiile stabilite prin PUZCP;
- Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi cu rol de complex sau baze sportive, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații specifice cu echipe pluridisciplinare fundamentate de un studiu istoric;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale ,arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a a clădirilor și amenajărilor admise sau a celor admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

Amplasarea clădirilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale ,arhitectură peisageră),fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Amplasarea clădirilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale ,arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a compoziției de ansamblu;
- Sunt admise, pe baza documentației de urbanism PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale ,arhitectură peisageră)fundamentate de un studiu istoric, avizate si aprobate conform Legii, modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând sa facă parte din sistemul public de parcaje;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament, bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale ,arhitectură peisageră) sau studii de inserție, după caz, fundamentate de un studiu istoric avizate si aprobate conform Legii,necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;
- Se recomanda limitarea înălțimii la max. P ;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- 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;
- Arhitectura și compoziția peisageră a clădirilor și amenajărilor pentru practicarea sporturilor în aer liber vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului funcțional;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă.
- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică;
- Arhitectura clădirilor și compoziția amenajărilor pentru practicarea sporturilor vor fi adaptate contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural; se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și formă de prezentare;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi pentru complexe și baze sportive vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală, peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimumul necesar (alei, accese, etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală; în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor efectua în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi ;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au înbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 40% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori utilizate în mod tradițional pentru plantarea acestor spații, de preferință din soiuri indigene, specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Spre spațiul public aliniamentul complexelor și bazelor sportive va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sau prin împrejurire;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri 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 1,80 metri; cu excepția împrejmuirilor aferente terenurilor de sport a căror înălțime va fi determinată conform proiectelor de specialitate;

- Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în funcție de studiul de fezabilitate aferent, fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare al terenului de 25,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în funcție de studiul de fezabilitate aferent, fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii;
- Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare al terenului de 0,50 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate;

# V4

## Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde porțiuni de teren cu acces public nelimitat, situate în vecinătatea zonelor aferente cursurilor de apă cadastrate: râul Mureș, pâraiele Budiu, Poclos, Saivari, ce includ albiile minore și majore, amenajările hidrologice, amenajări de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și alte circulații alternative, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție ale cursurilor de apă necadastrate aferente - pâraielor - de pe versanți sau canalelor ce drenează zonele joase de terasă.

Spațiile verzi pentru protecția pădurilor reprezintă culoarele din vecinătatea pădurilor, gestionate conform prevederilor Codului Silvic, a legislației ce reglementează condițiile privind spațiile verzi și pe cele de mediu.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include amenajări de trasee pietonale, trasee pentru circulații alternative și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană; acest tip de spații vor fi gestionate conform prevederilor Legii Apelor și legislației ce reglementează condițiile privind spațiile verzi și pe cele de mediu.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații; organizarea de ansamblu a culoarelor verzi situate de-a lungul apelor va fi reglementată prin intermediul proiectelor de amenajări peisagistice elaborate de specialiști în domeniu (urbansiti/urbansiti peisagisti/arhitecți, arh. peisagiști), întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs; se va stabili astfel caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu spațiul construit, reglementări, măsuri, recomandări, restricții, servituți etc. Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament; intervențiile vor urmări în primul rând conservarea continuității parcursului de apă sau a zonelor umede, reabilitarea, amenajările, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu. Proiectele ce vizează amenajarea/reabilitarea integrală sau parțială a acestui tip de spații verzi vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a condițiilor de mediu.

Amenajarea de ansamblu a culoarelor râului Mureș, a pâraielor Budiu, Poclos, Saivari va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare/PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora; acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu zonele riverane, măsuri, recomandări, restricții, servituți precum și tronsoanele pentru care se vor elabora studii aprofundate, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor. Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea/regenerarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu documentații complexe de specialitate, cu echipe pluri disciplinare, avizate și aprobate conform Legii.

Cursurile de apă secundare - pâraiele - de pe versanți, canalele de drenare, și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unor programe de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cu caracter natural al acestora; programele vor viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru circulații alternative pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde aceste spații sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public; operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Nu se admit intervenții care permanentizează construcțiile ilegale/corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.) sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Amenajări destinate petrecerii timpului liber(joc,odihnă,activități sportive în aer liber)alte activități în aer liber,compatibile cu caracterul zonei), plantații înalte ,medii,joase;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternativă,ocazional rutieră;
- Mobilier urban ,amenajări nepermanente pentru expoziții,activități culturale,comerciale;
- Amenajări pentru protecția cursului de apă/a zonelor umede sau a lucrarilor hidrotehnice, de sistematizare, terasament etc.;
- Amenajări de protecție împotriva incendiilor/inundațiilor;
- Funcțiuni de gospodărire comunală;
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Accese auto pentru intervenții și întreținere, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei pietonale și deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora mascate de vegetație, subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public,să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările hidrotehnice construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru zonele existente, menținute se conservă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate coroborate cu reglementările prezentului PUG avizate conform Legii(Administrația Națională Apele Române,etc);
- Pentru zonele de extindere/reabilitare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul documentațiilor de urbanism , se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar/posibil , ca și crearea de legături cu rețeaua urbană de zone verzi;
- Pentru zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice cu acces nelimitat, a culoarelor de protecție și a cursurilor de apă și a zonelor umede;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;



#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Pe baza documentațiilor de urbanism (Plan director/PUZ) se pot propune modificări globale ale organizării spațiale a acestor zone în scopul integrării lor în anvelopa urbană a spațiilor verzi și în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative;

-Sistemul de circulații și accese pietonale, alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație)și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.

-Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

-Pentru favorizarea accesului public nelimitat se vor putea amenaja facilități destinate persoanelor cu dizabilități;

-Pentru circulațiile pietonale, alternative și ocazional pentru cele carosabile se vor folosi îmbrăcăminti permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

-Pentru aleile pietonale și circulațiile alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală, lemn, etc.

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare a autovehiculelor pe suprafața zonelor verzi; acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

-Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de conexiune cu trama stradală, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor și a amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și a amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare a acestui tip de spații verzi va respecta normele sanitare și de protecție a mediului , precum și prevederile Codului Civil;

-Zonelor verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede vor avea sisteme pentru preluarea controlată a apelor pluviale;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);

-Echiparea edilitară se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (proiect de echipare edilitară) avizate și aprobate conform Legii;

- Se va acorda o atenție deosebită unde este cazul iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, fântâni), ce vor face obiectul unor studii de specialitate(arhitectura peisagera);
- Se pot prevedea ,unde este cazul puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se vor amenaja un spații destinate colectării generale a deșeurilor, accesibile printr-o circulație ocazional carosabilă;de asemenea, se vor amenaja și spații pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost);

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă, actuala structură cadastrală existentă a spațiilor verzi,precum și a sistemului de alei și amenajări aferente;
- Intervențiile vizând protecția cusurilor de apa , regularizări de albie, protecție la inundații, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe bază de studii complexe de fundamentare/specialitate , hidrologice, peisagere ,dendrologice, etc.
- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasi-natural al zonei; se interzice placarea albiilor/malurilor cu plăci de beton impermeabilizarea sau betonarea acestora;
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;se va urmări fixarea terenului,protejarea față de fenomenele de eroziune;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor/persoanelor sau a bunurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Spațiile verzi pentru protecția pădurilor ,cursurilor de apă și a zonelor umede se recomandă să fie lipsite de împrejurimi vizibile spre domeniul public, limita de proprietate spre zonele private fiind marcată prin plasă de sârmă pe structură metalică mascată de gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

# V5

## Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră ,circulații majore(rutiere,feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice,rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone(siguranță/protecție),aferele fiecărei parcele ,grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică ,va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Interventii pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea ;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore , de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură,în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport și stocare de energie sau gaze naturale);delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism(PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor ,după caz;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă staționarea sau parcarea autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;

-În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră,parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);

-Zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră ,în parte;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;

-Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor,persoanelor sau bunurilor;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

-Împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;

-Ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

# V6

## - Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Aceste zone verzi reprezintă terenuri plantate cu arbori de diferite specii situate în intravilan, conform documentațiilor de urbanism (PUG existent, în vigoare la data întocmirii prezentului Regulament) realizate înainte de aprobarea legislației de revizuire a Codului Silvic sau zone de pășuni și fânețe situate la limita zonelor împădurite.

Spațiile verzi publice din această subzonă sunt compuse din următoarele categorii funcționale:

**V6a**-categoria „parcuri de agrement” - terenuri plantate cu arbori – din intravilan/terenuri plantate cu arbori din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – zone de agrement cu funcțiuni complexe;

**V6b**-categoria „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor plantate cu copaci - și alte zone de protecție a fondului forestier;

-Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

-Pentru aceste categorii de zone și subzone precum și pentru alte zone funcționale din intravilan amplasate în vecinătatea fondului forestier, prezentul Regulament se va aplica în conformitate cu reglementările conținute în Codul Silvic aflat în vigoare la data aplicării Regulamentului; autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50,0 metri de lizieră pădurii în afara fondului forestier se face numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură în baza unei documentații depuse cu localizarea amplasamentului în coordonate stereo 1970.

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Întreținere și exploatare în regim silvic;

-Lucrări de infrastructură în baza unor studii de specialitate și norme tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

-Categoria „parcuri cu rol de agrement”

-În zonele cu terenuri plantate cu arbori de diferite specii se pot desfășura următoarele activități:

-activități științifice și educative;

-activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

-amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale naturale/tradiționale specifice zonei și în tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone sau de comunitățile locale;

-exploatarea controlată (pentru uz casnic) a terenurilor plantate cu arbori de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone, cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul structurii teritoriale aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

-Categoria „pășuni/fânețe” situate de regula la limita zonelor împădurite:

-Se conservă utilizarea actuală;

-În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:

- activități științifice și educative;
- activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
- amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale naturale/tradiționale specifice zonei și în tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone;
- activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul structurii teritoriale, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto ocazional cu condiția utilizării numai pentru întreținere și exploatare în regim silvic;
- Realizarea inelului de circulație nord-estic al municipiului și a amenajărilor aferente pe traseul marcat în planșa *de circulații* - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la utilizarea suprafețelor de teren destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Categoria „parcuri cu rol de agrement”;
- Reparatia/întreținerea/realizarea de construcții de mici dimensiuni ca parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise;
- Acces auto pentru întreținere, de intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale și circulații alternative, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică, vizuală sau de altă natură;
- Categoria „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor împădurite;
- Se recomandă schimbarea destinației pășunilor în fânețe;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
  - Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, cu excepția celor menționate la capitolele anterioare;
  - Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală, în afara celor stabilite prin studiile de coexistență funcțională;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform cadastrului existent, conform limitelor stabilite, în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;

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

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Pe baza documentațiilor de urbanism (Plan director/PUZ) se pot propune modificări globale ale organizării spațiale a acestor zone în scopul integrării lor în anvelopa urbană a spațiilor verzi și în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative;

-Sistemul de circulații și accese pietonale, alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație)și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.

-Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, motorizate (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele utilizate pentru exploatarea zonei în regim silvic, de intervenție pentru situații de urgență și de întreținere;

-Se vor prevedea în conexiune cu sistemul general de circulații urbane accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de intervenție pentru situații de urgență;

-Pentru aleile pietonale și pentru circulațiile alternative se vor utiliza - de regulă îmbrăcămînți din materiale naturale cu grad ridicat de permeabilitate (pământ, lemn);

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare autovehiculelor pe suprafața zonelor verzi; acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

-Se vor prevedea spații de acces pentru public în zonele adiacente, care vor cuprinde spații amenajate pentru parcare realizate exclusiv cu îmbrăcămînți din materiale naturale (de preferință lemn) pozate astfel încât să se asigure permeabilitatea față de apele pluviale ,conform studiilor de specialitate;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;



#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

##### -Categoria „parcuri cu rol de agrement”:

-Echiparea edilitara a acestei subzone se va face ,în funcție de necesități, în concordanță cu legislația specifică domeniului silvic(Codul Silvic) și studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-În zonele de întreținere se vor organiza spații destinate colectării deșeurilor, sau pentru resturi vegetale accesibile de pe domeniul public;

-Sistemul de iluminat public și mobilierul urban , acolo unde este cazul, vor face obiectul unor studii de specialitate(arhitectură peisageră);

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV etc);

-Categorii „pășuni/fânețe” fiind situate de regulă la limita zonelor împădurite ,în zonele verzi din această categorie se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimum necesar(alei,accese,etc);

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### Categoria „parcuri de agrement”

-Se conservă ca atare suprafața plantată cu arbori din diferite specii în condiții de regim silvic, cu perpetuarea actualei structuri a vegetației, pe minim 90% din suprafața reglementată;

-Intervențiile importante asupra acestei zone se vor realiza conform prevederilor Codului Silvic,numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general al zonei-parc cu rol de agrement plantat cu arbori din diferite specii /zone de protecție a fondului forestier;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI

-Este interzisă împrejmuirea parcului cu rol de agrement , a unor părți ale acesteia sau a zonelor de de protecție a fondului forestier;indiferent de structura de proprietate;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-%m<sup>2</sup>AC/m<sup>2</sup>teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup>ADC/m<sup>2</sup>teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

# V7

## **Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică.**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI**

Subzona cuprinde plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, cu potențial de risc natural de alunecare sau a zonelor instabile rezultate în urma intervențiilor antropice acumulate în timp precum și zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate ce vor fi reamenajate în baza studiilor de specialitate dendrologice, peisagere.

-Delimitarea finală a acestor subzone, aferentă fiecărei parcele inclusă în delimitarea primară conform prezentului PUG va fi cea rezultată în urma întocmirii studiilor aprofundate topografice/geologice și de stabilitate globală a versanților pentru zona de amplasare.

-Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după efectuarea studiilor aprofundate topografice, geologice.

-Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora studii peisagere sau alt tip de studii de specialitate (dendrologic, horticol, etc).

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

-Plantații înalte, medii și joase, de diferite esențe, de preferință autohtone și cu rădăcini capabile să consolideze în mod natural versanții, în conformitate cu studiile specifice aplicabile fiecărei categorii de teren în parte;

-Alte tipuri de construcții și amenajări cu rol de protecție a versanților sau pentru reconstrucție ecologică în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate avizate și aprobate conform Legii;

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

-Spații verzi cu acces public cu condiția realizării studiilor de coexistență funcțională care ar permite utilizarea amenajării acestora în condiții de siguranță;

-Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și alte circulații alternative cu condiția realizării studiilor de coexistență funcțională care ar permite utilizarea amenajării acestora în condiții de siguranță;

-Mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile - sport, joacă, odihnă în condițiile realizării studiilor de coexistență funcțională care ar permite utilizarea amenajării acestora în condiții de siguranță și condiționat de stabilirea, prin aceste studii, a profilului funcțional în corelare cu specificul fiecărei categorii de teren în parte;

-Elemente aferente diferitelor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția compatibilității tehnice cu specificul terenului de amplasare și a pozării acestora în subteran;

#### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;

-Orice amenajare sau utilizare care ar permite accesul public în astfel de zone, în absența studiilor de coexistență funcțională care ar permite acest acces în condiții de siguranță;

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

-Zone delimitate în PUG pe baza studiilor de fundamentare;delimitarea finală a zonelor cu potențial de risc natural de alunecare sau a celor de reconstrucție ecologică aferentă fiecărei parcele grevată de această servitute va fi cea rezultată în urma întocmirii studiilor aprofundate topografice geologice și de stabilitate globală a versanților pentru documentații preliminare de urbanism PUZ/PUD sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor,după caz;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Traseele amenajate în condițiile studiilor de coexistența prevăzute la Art.2 se vor integra în sistemul general al circulației urbane al traseelor pietonale și al celor destinate circulațiilor alternative;  
-Se vor utiliza trasee adaptate tipului de teren de amplasare și îmbrăcămînți din materiale naturale cu grad ridicat de permeabilitate;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare a autovehiculelor în spațiul zonelor verzi cu plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică;eventualele locuri de parcare se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea construcțiilor și amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;  
-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Zonele verzi cu plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică vor avea sisteme pentru preluarea controlată a apelor pluviale ; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);  
-Pentru zonele cu plantații de protecție a versanților se va amenaja cu prioritate sistemul de drenare și colectare a apelor pluviale;

-Zonele cu acest profil vor fi echipate edilitar în funcție de studiile de coexistența funcțională și în conformitate cu necesitățile specifice, pe baza studiilor de specialitate (proiect de echipare edilitară) avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Se conservă de regulă actuala structură cadastrală existentă a spațiilor verzi cu plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică;  
-Intervențiile importante asupra acestei zone se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate dendrologice și peisagere, în contextual conservării aspectului natural preexistent, după caz;  
-Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei pentru optimizarea costurilor de întreținere; se va urmări fixarea terenului, protejarea față de fenomenele de eroziune;  
-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu specificul terenului destinat protejării sau cu cel aferent reconstrucției ecologice;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI

-Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;  
-Împrejuririle spre zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,80 metri dublate de gard viu;  
-Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-%m<sup>2</sup>AC/m<sup>2</sup>teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup>ADC/m<sup>2</sup>teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

# V8

## Fâșii plantate de protecție sanitară.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție sanitară față de elemente ale infrastructurii de gospodărire comunală (stații de tratare a apei, cimitire, alte zone de protecție sanitară); Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei zone ce necesită protecție și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionarii acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone aferente fiecărei funcțiuni ce necesită protecție va fi cea rezultată din avizul aferent al entității responsabile cu gestionarea lor în condițiile prevăzute de Lege în baza Certificatului de Urbanism emis de autoritatea publică locală;

- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament ale entității responsabile cu gestionarea lor în condițiile stabilite de legislația în vigoare;

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Plantații înalte medii și joase de diferite esențe ,de preferință autohtone,în conformitate cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării zonelor cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejate;

-Sistem de alei și platforme pentru întreținere realizate cu îmbrăcămînți din materiale naturale ,cu grad ridicat de permeabilitate;

-Elemente aferente diferitelor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice cu zona infrastructurii de gospodărire comunală ce trebuie protejată și a pozării acestora în subteran;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări prin avizul eliberat de gestionarul zonei cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejată;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

-Zone delimitate în PUG pe baza studiilor de fundamentare;delimitarea zonelor pentru protecție sanitară va fi actualizată în conformitate cu actualizarea bazei cadastrale cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea plantațiilor și amenajărilor ,dacă sunt necesare, față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

-Amplasarea plantațiilor și amenajărilor,dacă sunt necesare, față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea plantațiilor și amenajărilor ,dacă sunt necesare, unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Sistemul de alei și platforme pentru întreținere a acestor zone,după caz,se vor integra în sistemul general al circulației urbane în conformitate cu programul funcțional al zonei ce necesită protecție sanitară;  
-Se vor utiliza trasee adaptate tipului de teren de amplasare și îmbrăcămînți din material naturale cu grad ridicat de impermeabilitate,fără stânjenirea funcționalității zonei necesare a fi protejată;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare a autovehiculelor în spațiul zonelor verzi,cu fâșii plantate de protecție sanitară; eventualele locuri de parcare se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea plantațiilor și a amenajărilor ,dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;  
-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul plantațiilor și a amenajărilor ,dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-În zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimum necesar(alei,accese,etc);  
-Pentru zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară se va amenaja cu prioritate sistemul de drenare și colectare a apelor pluviale;  
-Zonele cu acest profil vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară ;

- Intervențiile importante asupra acestei zone și după caz a sistemului de alei și platforme de acces se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate dendrologice și peisagere, în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specific zonei pentru optimizarea costurilor de întreținere; se va urmări fixarea terenului, protejarea față de fenomenele de eroziune;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu specificul categoriei de utilizare respective (fâșii plantate de protecție sanitară);

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii sau a împrejmuirilor reglementate în funcție de specificul funcțional al zonei de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită a fi protejată;
- Împrejmuirile spre zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,80 metri dublate de gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-%m<sup>2</sup>AC/m<sup>2</sup>teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup>ADC/m<sup>2</sup>teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

# TR

## Subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona unităților de transport rutier include atât culoarele aferente căilor de circulație rutieră (partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru bicicliști sau pentru alte circulații alternative, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora); subzona include și incintele cu funcțiuni aferente transportului rutier.

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele căi de acces rutier ca și de legătura dintre gara CFR, aeroportul Transilvania și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzona de transport rutier și amenajări aferente.

TR - se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile de pe domeniul public;

Subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente este compusă din următoarele categorii funcționale:

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente(platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrări de sistematizare verticală, construcții de artă inginerească, suprafețele nodurilor rutiere, etc);

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

Realizarea arterelor de trafic se va elabora pe bază de documentații de urbanism și proiecte tehnice de specialitate prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și de protecție, alte amenajări specifice aferente acestora.

Organizarea de ansamblu a circulațiilor va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / masterplan și proiecte tehnice de specialitate elaborate de specialiști în domeniu, întocmite pentru întregul parcurs intravilan al unei artere de circulație sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs.

Aceste documentații vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu, relațiile cu spațiul construit, seturi de măsuri necesare, reglementări, restricții, servituți etc.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea sistemului de circulație în ansamblu, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a condițiilor de mediu.

Autorizarea lucrărilor de execuție / reabilitare se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul procesului de extindere / modernizare a rețelei de străzi în zonele de dezvoltare, se vor aplica profile transversale unitare, specifice ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei funcționale.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent căilor de comunicație se va desfășura numai pe bază de documentații de urbanism și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform Legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

##### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Amenajări destinate infrastructurii de circulație în zona domeniului public (ampriza, fâșii de siguranță, fâșii de protecție):

-circulație rutieră/construcții și instalații aferente drumului public, de deservire întreținere și exploatare/amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, construcțiile de artă



inginerească, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc;

-parcaje ,garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie inclusiv funcțiunile lor complementare:magazine,restaurant,etc);

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare,amplasate subteran:

-conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze,țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

-Construcții și amenajări pentru parcare/gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutier legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile conexe aferente acestora:

-autogari și alte construcții și amenajări pentru parcare/gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutier, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile conexe aferente acestora;

-construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor ,instalații tehnice de transfer,precum și serviciile conexe aferente;;

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Artere ocolitoare/colectoare și de legătură,majore ,noi artere de circulație sau modernizarea celor existente,modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de circulații până la precizarea soluțiilor definitive, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare avizate conform Legii;

-Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții importante cu trama stradală de interes local, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare ,avizate conform Legii ;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-Se conservă de regulă structura cadastrală a tramei stradale existente pentru situațiile în care nu sunt necesare extinderi,modernizări,reabilitări ale acesteia ;intervențiile ce vizează modificarea cadastrului stradal pentru extinderea,modernizarea,reabilitarea tramei stradale se vor realiza în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii);

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

-Se conservă de regulă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii;

-Pentru noi incinte sau extinderea celor existente se vor elabora,în funcție de necesități, documentații de urbanism fundamentate de prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-În conformitate cu reglementările din unitățile teritoriale de referință adiacente și conform prevederilor din studiile de specialitate si normelor tehnice specifice astfel :

-Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

-În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

-Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

-Construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8,0 metri pe străzi de categoria III și de minim 10,0 metri pe străzi de categoria II și I;

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

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

-Se vor respecta distanțele egale cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

-Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice legate de utilizarea diferitelor tipuri de mijloace de transport;

-Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele adiacente nu sunt accese în clădire și/sau nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normativele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare ;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-Arterele ocolitoare,colectoare și de legătură ,majore,noi artere de circulație sau modernizarea celor existente ,nodurile de circulație/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore, se vor reglementa prin documentații de urbanism și studii de specialitate avizate conform Legii;

-Accesele spre parcelele/terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile importante cu trama stradală de interes local, se vor realiza în condițiile elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală care vor completa documentațiile de urbanism;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
  - Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate pe domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat proiectate în funcție de gradul de complexitate prin studii de fezabilitate fundamentate după caz de documentații de urbanism (PUZ) și de proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii;
  - Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
  - Necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare tip de funcțiune prezent în zona Unităților Teritoriale de Referință adiacente zonei de circulație rutieră conform Anexei la prezentul Regulament;
  - În spațiul culoarelor arterelor de circulație oprirea/staționarea/parcarea autovehiculelor este reglementată de norme tehnice specifice; în vecinătatea nodurilor de circulație/stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal;
- TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
  - Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
  - Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
  - În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția împrejurării acestora cu gard viu având maxim 1,20 metri înălțime;
  - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

##### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-Înălțimea construcțiilor și a amenajărilor aferente ,dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

##### TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

-Înălțimea clădirilor în planul fațadei măsurată la cornișă în punctual cel mai înalt nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile teritoriale de referință adiacente;de la această regulă fac excepția instalațiile tehnologice;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor ,dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

##### TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

-Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului originar;

-Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în vederea autorizării să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

-Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

-Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

## ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- Toate construcțiile și amenajările sunt racordate la rețele edilitare edificate disponibile și funcționale + cablu optic;în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/preepurare după caz, a apelor meteorice din circulații publice,parcaje și platforme exterioare;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea pluvială publică unde există sistem separativ pentru canalizare; se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate;
- În spațiul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul tehnic normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran;

### TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier:

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate,disponibile și funcționale + cablu optic;în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar(accese,alei,trotuare);
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice,telecomunicații,CATV)pe spațiul public;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior,destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate,beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

## ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- Suprafețele libere din culoarele aferente arterelor de circulație se vor înnerva în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră încadrat în proiectul tehnic de specialitate (în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră)avizat și aprobat conform Legii;
- Spațiile libere rămase neocupate cu circulații,construcții,amenajari funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja și planta cu vegetație (specii locale și arbori )cu minimum 1 arbore de talie înaltă la 50,0 mp(acolo unde există spațiu și normele tehnice permit)pentru a diminua poluarea cu praf a localității;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; încazul tăierii unui arbore se vor planta 5 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora; de asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală și la agresiunea generate de trafic , riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mai redus;

### TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi ,spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică/olfactivă cu lățimea de 3,0-5,0 metri în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase ;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- 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;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

##### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii;

-Terenurile aferente domeniului public aferente infrastructurii de circulație (rutiera,pietonală,alternative) precum și a amenajărilor conexe aferente,de regula sunt lipite de împrejurimi;în zonele în care împrejurimile sunt necesare acestea vor fi realizate conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice întocmite și avizate conform Legii;

-Parcelele adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune din punct de vedere al împrejurimilor reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte; ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție, în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră;

##### TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

-Împrejurimile orientate spre spațiu public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de maximum 0,30 metri ,partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejurimii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

-Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;

-Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

-Împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

##### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

##### TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

POT maxim =50%

##### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>teren)

##### TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

##### TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

CUT maxim =1,0

# TF

## Zona transporturilor pe cale ferată și amenajări aferente.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde unități funcționale aferente transportului feroviar precum și zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice, zone ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranță circulației, pe cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările aferente pentru protecție a mediului în zonă; sunt cuprinse de asemenea terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane);

Organizarea și funcționarea de ansamblu a circulației feroviare derivă din documentații realizate la nivelul amenajării teritoriului județean și național;

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces feroviar din teritoriu ca și de legătura feroviară dintre zona aeroportului Transilvania și centrul localității străbătută de calea ferată pe un traseu istoric, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transport pe cale ferată/tren urban după cum urmează:

TF- aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate spre fronturile urbane și dinspre acestea către spațiul culoarului de circulație feroviară, constituie o carte de vizită pentru municipiu; este necesar ca această zonă să facă obiectul unui studiu urban de ansamblu și a unor programe de ameliorare/reabilitare;

Relaționarea dintre traseul căii ferate pe parcursul teritoriului intravilan al municipiului și structura urbană în ansamblul său va fi reglementată prin intermediul unui plan director/masterplan și a proiectelor tehnice de specialitate elaborate de specialiști în domeniu, întocmit pentru întregul parcurs intravilan al circulației feroviare; acesta va stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile și profilul de principiu, relația cu spațiul construit, seturi de măsuri necesare pentru procesul de regenerare, reglementări, restricții, servituți.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent căilor de comunicație feroviare se va desfășura numai pe bază de documentații de urbanism și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform Legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, organizarea interferențelor între diferitele tipuri de circulații (pietonale, alternative, rutiere) a parcajelor, mobilierului urban și a vegetației.

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

- Lege nr. 203/26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Lege nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - secțiunea I - rețele de transport;
- Lege nr. 55/16.03.2006 privind siguranța feroviară;
- Lege nr. 213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Hotărâre nr. 817/14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- Ordonanță nr. 43/28.07.1998 privind regimul drumurilor;
- Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;

-Ordin MT nr. 158/16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Circulație feroviară/ tren urban /construcții și instalații aferente căilor de acces feroviar,de deservire ,de întreținere și exploatare/amenajări specifice aferente;
- Elemente ale infrastructurii feroviare - căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare;
- Clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant;
- Construcții și instalații specifice funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală necesare funcțional circulației feroviare;
- Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai în condițiile avizului emis de SNCFR în acord cu reglementările emise de Ministerul Transporturilor;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se vor stabili, după caz, prin documentații de urbanism/studii de specialitate, în conformitate cu programul urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare;

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se conservă de regulă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii;
- Pentru noi incinte sau extinderi ale incintelor tehnice existente se vor elabora, în funcție de necesități, documentații de urbanism fundamentate de prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform reglementărilor din unitățile teritoriale de referință adiacente, în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, aprobate și avizate conform Legii;
- Pentru incintele tehnice clădirile propuse se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 8,0 metri pe străzi de categoria III și de minim 10,0 metri pe străzi de categoria II și I;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- Pentru incintele tehnice se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,în punctual cel mai înalt,dar nu mai puțin de 6,0 metri;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- Pentru incintele tehnice pentru care nu exista norme tehnice specifice sau pentru clădiri de birouri distanța minimă dintre clădiri vă fie egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 metri;distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesele publice și funcționale/tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, conform documentațiilor de urbanism/studiilor de specialitate fundamentate de norme tehnice și vor fi realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces;
- Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente; nodurile de transfer intermodal (transport public, auto,alternativ, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul PUG vor asigura traseele și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport în parte, ca și legăturile pietonale necesare;aceste accese se vor conecta la sistemul public de trasee de circulație pietonală,alternativă și rutieră;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate pe domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat proiectate în funcție de gradul de complexitate prin studii de fezabilitate fundamentate după caz de documentații de urbanism (PUZ) și de proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare tip de funcțiune prezența în zona Unităților Teritoriale de Referință adiacente zonei de circulație feroviară conform Anexei la prezentul Regulament;
- Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri subterane/supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor;
- În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri subterane/supraterane dedicate parcajelor publice;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime se va stabili, după caz, prin documentații de urbanism/studii de specialitate fundamentate de norme tehnice specifice , în conformitate cu programul arhitectural/urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare, fără a depăși 21,0 metri în punctul cel mai înalt.
- În incintele cu funcțiuni aferente transportului feroviar înălțimea clădirilor în planul fațadei măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în Unitățile Teritoriale de Referință adiacente ,de la această regulă fac excepție instalațiile tehnologice;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;



#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul construcțiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Arhitectura clădirilor noi sau reabilite va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului originar; se va urmări integrarea clădirii în contextul urbanistic și arhitectural existent;
- Având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă zone de contact ale municipiului cu persoane nerezidente, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură/urbanism pentru proiectarea clădirilor și a amenajării spațiilor publice aferente;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic asigurându-se coexistent acestora cu infrastructura tehnică specifică zonei;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare); în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității, preepurarea după caz, a apelor meteorice care provin din circulații feroviare, platforme exterioare, parcaje adiacente;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației feroviare utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor aferente acestora se subordonează exigentelor de calitate a imaginii municipiului;
- Suprafețele libere din culoarele aferente infrastructurii feroviare se vor înierba în totalitate și planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, întocmit în conformitate cu reglementările tehnice specifice , în condițiile respectării reglementărilor privind siguranța circulației feroviare; orice parte a terenului incintei aferentă circulației feroviare, vizibilă dintr-o circulație publică, , inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al municipiului;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 5 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora; de asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală și la agresiunea generate de trafic , riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mai redus;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza de proiecte de specialitate , întocmite conform normelor tehnice specifice, în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare, în afara criteriilor de securitate și siguranță a circulației feroviare, criterii de protecție fonică a zonelor învecinate și criterii estetice; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri, cu excepția situațiilor în care din considerente de siguranță și de protecție fonică se impun înălțimi mai mari; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii/vegetație joasă, medie și înaltă;
- Porțile de intrare în zonele de acces aferente funcțiunilor feroviare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice pentru autovehicole sau pietoni;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-%m<sup>2</sup>AC/m<sup>2</sup>teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii dar nu mai mult de 50%;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup>ADC/m<sup>2</sup>teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii dar nu mai mult de 1,0;

## TA - ZONA DE CIRCULAȚIE AERIANĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Pentru mun.Tg. Mureș zona de circulație aeriană cuprinde

-Suprafețe de referință și spații de servitute aeronautică în legătură cu circulația aeriană civilă desfășurată pe teritoriul intravilan Tg. Mureș, generate de aeroportul Transilvania;

-Teritoriile aferente aeroclubului Tg. Mureș(aerodromului Mureșeni) și heliportului -punct de operare aeromedical SMURD, ce aparține Spitalului Clinic Județean de Urgență Mureș, atât în ceea ce privește suprafețele de mișcare cât și în ceea ce privește activitățile tehnice și serviciile specifice;

-Instalații, construcții și amenajări necesare funcționării serviciilor aeriene de urgență și pentru aeroclubul Tg. Mureș precum și spațiul de zbor aferent serviciilor de transporturi aeriene de persoane pentru funcțiunile descrise anterior;

-Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de circulații aeriene;

Zona se compune din următoarele subzone:

-TA/ZSMAP-Zona aferenta de referință și de servituți aeronautice civile-aeroport Tg. Mures-Ungheni - TG.M/LRTM;

-TA/ZSMHP -Zona aferenta, de referință și de servituți aeronautice -heliport-punct de operare aeromedical SMURD inclusiv terenul ocupat de acesta;

-TA/ZSMAC-Zona aferenta de referință și de servituți aeronautice -civile-aeroclub Tg. Mureș inclusiv terenul ocupat de acesta;

Se vor aplica prevederile REGLEMENTARII AERONAUTICE CIVILE ROMÂNE privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României

RACR-ZSAC, ediția 1/2015, Codul Aerian al României 2020 precum și:

-Legea nr. 203/26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;

-Legea nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -secțiunea I - rețele de transport;

-Ordin MT nr. 158/16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

- Orice alte legi în vigoare specifice transportului aerian;

### PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

În zona de circulație aeriană și amenajări aferente din intravilan Tg. Mureș se aplică prevederile Codului Aerian al României 2020, cu referință specială la următoarele articole:

#### Zone supuse servituților aeronautice

Art. 85. –

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

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

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

Art. 87. –

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

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

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

Art. 89. - Orice persoană fizică sau juridică are obligația respectării restricțiilor impuse prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau, după caz, la zonele de interes militar, precum și prin avizele prevăzute la art. 87 și 88.

#### **Date de teren și obstaculare**

Art. 91.

(3) Persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției. Notificarea se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române și publicată pe site-ul acesteia. Autoritatea Aeronautică Civilă Română informează în mod corespunzător, după caz, administratorul aerodromului civil certificat în vecinătatea căruia este amplasată construcția, precum și Ministerul Apărării Naționale.

(4) Construcțiile prevăzute la alin. (3) trebuie balizate și, după caz, marcate în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor, la propunerea Autorității Aeronautice Civile Române.

#### **Zona de circulație aeriană și amenajări aferente este reglementată prin:**

REGLEMENTAREA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1 / 2015, OMT 1453/2018:

### **1.1.Scop**

1.1.1. Prezenta reglementare care definește:

- A)** natura și conținutul servituților aeronautice civile;
- B)** cerințele, condițiile și caracteristicile relevante ale zonelor cu servituți aeronautice civile generice asociate aerodromurilor terestre, heliporturilor de suprafață, heliporturilor în terasă, mijloacelor CNS și meteorologice, unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor;
- C)** criteriile generale de identificare a construcțiilor, obiectelor, amenajărilor, lucrărilor, activităților care pot constitui obstacole geometrice și radioelectrice (electromagnetice) pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului (denumite în continuare obiective), pentru realizarea cărora este necesar avizul prealabil al Regiei Autonome "Autoritatea Aeronautică Civilă Română" la documentațiile tehnice corespunzătoare (aviz de specialitate, denumit în continuare aviz AACR), raportat la amplasamentul propus și la caracteristicile fizice și funcționale/operaționale ale fiecărui obiectiv;
- D)** cadrul admisibil de realizare, extindere și/sau utilizare, după caz, a obiectivelor și terenurilor în zonele cu servituți aeronautice civile (condiții, limitări, restricții).

1.1.2. Reglementarea de față furnizează elementele necesare:

- A)** stabilirii zonelor cu servituți aeronautice civile specifice/particulare corespondente zonelor generice menționate la pară. 1.1.1, lit. b), după caz;

**B)** declarării zonelor specifice/particulare și instituirii regimului de protecție adecvat, potrivit prevederilor legislației naționale în vigoare.

**1.1.3.** Prezenta reglementare este elaborată în conformitate cu prevederile reglementărilor aeronautice naționale și internaționale aplicabile pentru asigurarea siguranței zborului aeronavelor românești și străine pe teritoriul și în spațiul aerian al României.

## **1.2. Aplicabilitate**

### **1.2.1.**

**(1)** Prevederile prezentei reglementări se aplică tuturor persoanelor juridice sau fizice care desfășoară activități aeronautice civile și/sau conexe ori care dețin și/sau administrează terenuri în zonele cu servituți aeronautice civile pe teritoriul României și/sau obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului.

**(2)** Totodată, prevederile reglementării de față se aplică administrațiilor publice ale căror unități administrativ teritoriale includ zone cu servituți aeronautice civile și/sau alte zone în care unele obiective pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.

**1.2.2.** Prevederile prezentei reglementări se referă la zonele cu servituți aeronautice civile din perimetrul sau din vecinătatea:

**A)** aerodromurilor terestre autorizate/înregistrate, heliporturilor de suprafață și heliporturilor în terasă autorizate/înregistrate, precum și aerodromurilor/heliporturilor certificate după regulile europene (corespunzător specificațiilor de certificare (CS) aplicabile, incluse în baza de certificare (CB) stabilită și notificată de AACR);

**B)** amplasamentelor unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor;

**C)** amplasamentelor mijloacelor CNS și meteorologice aferente aviației civile.

**1.2.3.** Reglementarea de față evidențiază, fără a limita la acestea, obiectivele uzuale pentru realizarea cărora este necesară obținerea în prealabil a avizelor AACR la documentațiile tehnice aferente.

## **1.3. Acte normative și documente de referință**

**1.3.3.** Aspectele operaționale, respectiv implicațiile aeronautice ale obstacolelor asupra procedurilor de zbor, incluzând utilizarea în aplicațiile pentru navigația aeriană a datelor de teren și obstacolare în format electronic, precum și aspectele de mediu specifice (emisii/noxe, zgomot) fac obiectul unor documente/acte normative dedicate.

**1.3.4.** Aplicarea prevederilor prezentei reglementări revine Ministerului Transporturilor (MT), autoritate de stat în domeniul aviației civile și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), organ de specialitate al administrației publice centrale, prin:

**A)** Regia Autonomă "Autoritatea Aeronautică Civilă Română" (AACR), autoritatea națională de supervizare - organism tehnic specializat desemnat atât pentru îndeplinirea funcției de supervizare a siguranței zborului în aviația civilă la nivel național cât și pentru exercitarea competențelor delegate referitoare la elaborare de proiecte de reglementări aeronautice civile române, de avizare a planurilor de urbanism generale și zonale (care trebuie să integreze zonele cu servituți aeronautice civile, zone care trebuie protejate din punct de vedere al siguranței zborului) și de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului;

**B)** administratorii aerodromurilor - în îndeplinirea responsabilităților acestora de stabilire a zonelor cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor, de supraveghere a zonelor respective și de protejare a instalațiilor/utilităților deținute, în vederea reducerii factorilor de risc în siguranța zborului;

**C)** administratorii mijloacelor CNS și meteorologice - în îndeplinirea responsabilităților acestora de stabilire, pe baza criteriilor generale definite în prezența reglementare, a zonelor cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate mijloacelor CNS și meteorologice și de supraveghere, în ceea ce privește asigurarea siguranței traficului aerian, a zonelor cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate mijloacelor CNS și meteorologice pe care le dețin și/sau operează;

**D)** operatorii aerieni - în îndeplinirea responsabilităților de alegere, amenajare și supraveghere a terenurilor temporare, de realizare a cerințelor de siguranță specifice și de operare sigură pe aceste terenuri de aeronautică civilă;

**E)** autoritățile administrației publice locale și centrale - în îndeplinirea responsabilităților de declarare a zonelor cu servituți aeronautice civile și de instituire a regimului de protecție adecvat în aceste zone. Responsabilitățile se exercită în cadrul competențelor deținute privind aplicarea prevederilor legale referitoare la amenajarea teritoriului și urbanism, autorizarea executării lucrărilor și calitatea construcțiilor, controlul respectării legalității în domeniu.

#### 1.4. Noțiuni, termeni și abrevieri

**1.4.1.** În sensul prezentei reglementări, noțiunile și termenii relevanți au următoarele semnificații:

- (1)** administrator al aerodromului - persoană fizică ori juridică ce conduce, gestionează și/sau operează un aerodrom aflat în proprietatea publică sau în proprietatea privată a unor persoane fizice ori juridice;
- (2)** administrator al mijloacelor CNS și meteorologice - persoană juridică ce deține și/sau operează mijloace CNS și meteorologice;
- (3)** aerodrom - suprafața delimitată pe pământ sau pe apă, care cuprinde, eventual, clădiri, instalații și echipamente, destinată să fie utilizată, în totalitate ori în parte, pentru sosirea, plecarea și manevrarea la sol a aeronavelor;
- (4)** aeroport - aerodrom certificat pentru operațiuni de transport aerian public;
- (5)** agent aeronautic civil - orice persoană fizică sau juridică certificată să desfășoare activități aeronautice civile;
- (6)** aviz - document scris, emis de AACR la o documentație tehnică, pe baza unei solicitări, prin care se stabilesc condițiile pentru realizarea, extinderea/dezvoltarea și/sau utilizarea unui obiectiv amplasat în zone cu servituți aeronautice civile sau în afara acestor zone și care poate afecta siguranța zborului;
- (7)** banda pistei - zonă definită, care încadrează pista și, unde există, prelungirea de oprire, destinată să reducă riscul de deteriorare pentru aeronava care iese în afara pistei și să protejeze aeronava care trece pe deasupra ei în timpul operațiunilor de decolare sau aterizare;
- (8)** cale aeriană - spațiu aerian controlat sau o porțiune din acesta definit sub forma unui coridor (culoar);
- (9)** compatibilitate radioelectrică - termen generic utilizat pentru a exprima faptul că un anumit obiectiv:
  - prin radiațiile electromagnetice emise/generate în funcționare, după caz, nu afectează funcționarea în parametri nominali a mijlocului CNS sau meteorologic respectiv și nici nu afectează propagarea corectă/nedistorsionată în spațiu a radiației electromagnetice emise/recepționate de un mijloc CNS sau meteorologic;
- (10)** distanță de referință a avionului - distanța minimă necesară pentru decolare la masa maximă certificată pentru decolare, la nivelul mării, în condiții atmosferice standard, în aer calm și cu panta pistei nulă, cum se precizează în manualul de zbor al avionului prescris de către autoritatea de certificare sau în documentații echivalente ale fabricantului avionului;
- (11)** frangibilitate - caracteristică a unui obiect care îi asigură integritate structurală și rigiditate până la o anumită sarcină, dar care - în cazul depășirii sarcinii specificate - se deformează sau cedează, astfel încât să prezinte un risc minim pentru aeronave la impactul cu acesta;
- (12)** heliport - aerodrom utilizat exclusiv pentru elicoptere;
- (13)** mijloc CNS - echipament/sistem amplasat la sol, utilizat pentru furnizarea serviciilor de comunicații (COM), navigație (NAV) sau supraveghere (SUR) și care din punct de vedere tehnic îndeplinește cerințele aplicabile, inclusiv cele specificate în Anexa 10 OACI;
- (14)** mijloc meteorologic - echipament/sistem amplasat la sol sau pe construcții existente, utilizat pentru efectuarea observațiilor meteorologice aeronautice și/sau furnizarea serviciilor de asistență meteorologică pentru navigația aeriană și care îndeplinește cerințele aplicabile specificate în Anexa 3 OACI;
- (15)** obiectiv - termen generic utilizat pentru lucrare, activitate, amenajare, echipament, construcție, orice alt obiect, inclusiv turbină eoliană, care poate constitui obstacol geometric și/sau radioelectric (electromagnetic) pentru navigația aeriană și/sau care poate afecta siguranța zborului;
- (16)** obstacol - orice obiect fix (natural sau artificial, temporar ori permanent) sau mobil ori părți ale acestuia, care prin localizare, proprietăți fizice, caracteristici constructive și/sau funcționale afectează ori poate afecta siguranța zborului;
- (17)** pistă - suprafața dreptunghiulară definită, situată pe un aerodrom terestru, amenajată pentru decolarea și aterizarea aeronavelor;
- (18)** prelungire degajată - suprafața dreptunghiulară delimitată pe sol sau pe apă, aflată sub controlul autorității aeroportuare, stabilă și amenajată corespunzător, peste care o aeronavă poate să efectueze o parte a urcării inițiale până la o înălțime specificată;
- (19)** prelungire de oprire - suprafața dreptunghiulară delimitată pe sol în prelungirea pistei de decolare/aterizare, amenajată corespunzător în interesul siguranței aeronavelor care rulează în limitele declarate, în cazul unei decolări întrerupte;
- (20)** punct de referință de aerodrom - amplasamentul geografic desemnat al unui aerodrom;
- (21)** regiune de control - spațiu aerian controlat care se extinde, în plan vertical, începând de la o limită precizată deasupra pământului;

- (22)** regiune de control terminal - regiune de control stabilită în mod normal la intersecția rutelor cu servicii de trafic aerian din vecinătatea unuia sau a mai multor aerodromuri importante;
- (23)** reglementare aeronautică - norme, proceduri sau standarde specifice activităților aeronautice;
- (24)** securitate aeronautică - ansamblu de măsuri, resurse materiale și forțe umane, coordonate, mobilizate și utilizate în scopul protecției aeronauticii civile împotriva actelor de intervenție ilicită;
- (25)** servitute aeronautică - condiții, restricții, obligații impuse ori recomandate de prevederile reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale în interesul siguranței zborului aeronautic;
- (26)** siguranța zborului - capacitate a activității aeronautice constând în evitarea afectării sănătății sau pierderii de vieți omenești, precum și a producerii de pagube materiale;
- (27)** spațiu aerian controlat - spațiul aerian de dimensiuni definite în interiorul căruia este asigurat serviciul de control al traficului aerian în conformitate cu clasificarea spațiului aerian;
- (28)** suprafața critică ILS - suprafața de dimensiuni definite, în jurul sistemelor de antene de pantă și de direcție, unde prezența vehiculelor și aeronavelor nu este permisă pe durata tuturor operărilor ILS;
- (29)** suprafața sensibilă ILS - suprafața care se extinde dincolo de suprafața critică ILS, unde parcarea și/sau mișcarea vehiculelor și a aeronavelor sunt controlate pentru a se preveni posibilitatea unei interferențe/perturbații inacceptabile cu semnalul ILS pe timpul operărilor ILS;
- (30)** suprafață de protecție - suprafață ce include un mijloc CNS sau meteorologic, delimitată conform anexei nr. 2 la prezenta reglementare, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor, indiferent de înălțime, poate influența parametrii nominali de funcționare și performanțele operaționale ale mijloacelor CNS sau meteorologice;
- (31)** teren de lucru aerian - teren de aeronautică civilă amenajat și demarcat pentru zbor, fără infrastructură specifică, dotat cu instalații și/sau construcții sumare destinate unor activități aeronautice;
- (32)** turbină eoliană - sistem/echipament care captează energia cinetică a vântului și o furnizează apoi sub formă de energie mecanică/electrică; obiectiv compus de obicei, dar nu exclusiv, din pilon, nacelă și pale;
- (33)** zonă cu servituți aeronautice civile generică - zonă aflată sub incidența servituților aeronautice civile, definită de AACR în conformitate cu specificațiile/condițiile standard prevăzute de reglementările aplicabile;
- (34)** zonă cu servituți aeronautice civile specifică/particulară - zonă aflată sub incidența servituților aeronautice civile, stabilită de administratorul aerodromului și/sau de administratorul mijloacelor CNS și meteorologice, prin adaptarea/modificarea zonei generice corespunzătoare la configurația terenului, la particularitățile infrastructurii și instalațiilor/sistemelor de aerodrom existente sau preconizate, ale aeronavelor și operațiunilor specifice derulate sau preconizate, respectiv la parametrii funcționali și la performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice deținute sau preconizate, după caz;
- (35)** zonă de control de aerodrom - volum de spațiu aerian controlat, delimitat lateral, care se extinde pe verticală de la suprafața pământului până la o limită superioară specificată;
- (36)** zonă de dezvoltare -- zonă prevăzută în programele/proiectele de extindere a aerodromurilor existente, de modernizare a mijloacelor CNS și meteorologice sau de instalare de noi astfel de mijloace, delimitată în scopul actualizării și conservării servituților aeronautice - în interes public și pentru asigurarea siguranței zborului;
- (37)** zonă de protecție - zonă ce include un mijloc CNS sau meteorologic, delimitată conform anexei nr. 2 la prezenta reglementare, și în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor, în special în cazurile în care este penetrat volumul de spațiu protejat, determinat conform anexei nr. 2 pct. 4 și 5, poate influența parametrii nominali de funcționare și performanțele operaționale ale mijloacelor CNS sau meteorologice;
- (38)** zonă de siguranță - zonă din perimetrul sau din vecinătatea unui aerodrom/heliport, indiferent de proprietar, instituită cu scopul de a limita înălțimea obstacolelor și de a preveni efectele negative de orice natură, directe și/sau indirecte, asupra operării avioanelor/elicopterelor și ansamblului activităților aeronautice – în interesul siguranței zborului și securității aeronautice.

#### 1.4.2. În cuprinsul prezentei reglementări abrevierile utilizate au următoarele semnificații:

AACR - Regia Autonomă "Autoritatea Aeronautică Civilă Română";

AIP - publicație de informare aeronautică;

AMA - altitudine minimă de zonă;

ARP - punct de referință al aerodromului;

ATS - servicii de trafic aerian;

CB - bază de certificare;

CS - specificație de certificare;

CNS - comunicații, navigație, supraveghere;  
CRM - model de risc la coliziune;  
CTR - zonă de control;  
DME/N - echipament pentru măsurarea distanței, care satisface în primul rând necesitățile operaționale ale navigației pe rută sau TMA (regiune terminală de control), litera "N" indicând caracteristici de spectru îngust;  
ECAC - Conferința Europeană a Aviației Civile;  
ENR - pe rută;  
EUROCONTROL - Organizația Europeană pentru Siguranța Navigației Aeriene;  
FATO - suprafață de apropiere finală și decolare;  
GP - componentă a sistemului ILS care asigură panta de coborâre;  
HAPI - indicator al traiectoriei de apropiere pentru elicoptere;  
IMC - condiții meteorologice de zbor instrumental;  
ILS - sistem de aterizare instrumental constituit din două echipamente: ILS Loc (LLZ), care furnizează aeronavei în zbor ghidarea radioelectrică pentru direcția de aterizare, și ILS GP, care furnizează aeronavei în zbor ghidarea radioelectrică pentru panta de aterizare;  
ILS Loc (LLZ) cu frecvență duală/cu două frecvențe - un echipament ILS Loc (LLZ) la care acoperirea pentru direcție este asigurată prin utilizarea a două caracteristici de radiație independente, distanțate (spațiate), pe frecvențe purtătoare separate;  
ILS GP cu frecvență duală/cu două frecvențe - un echipament ILS GP la care acoperirea pentru pantă este asigurată prin utilizarea a două caracteristici de radiație independente, distanțate (spațiate), pe frecvențe purtătoare separate;  
ILS categoria I OACI de performanță - un sistem ILS care furnizează informații de ghidare de la limita de acoperire a ILS până la punctul în care linia de curs a fascicului de direcție intersectează panta de coborâre ILS, la o înălțime de 60 m (200 ft) sau mai puțin, deasupra planului orizontal care include pragul pistei;  
ILS categoria II OACI de performanță - un sistem ILS care furnizează informații de ghidare de la limita de acoperire a ILS până la punctul în care linia de curs a fascicului de direcție intersectează panta de coborâre ILS, la o înălțime de 15 m (50 ft) sau mai puțin, deasupra planului orizontal care include pragul pistei;  
ILS categoria III OACI de performanță - un sistem ILS care, cu ajutorul echipamentelor auxiliare, în cazurile în care este necesar, furnizează informații de ghidare de la limita de acoperire a dispozitivului până la și de-a lungul suprafeței pistei;  
IFR - reguli de zbor instrumental;  
MKR - radiofar marker VHF de rută;  
MN75 - sistem de măsurare a cotei absolute a solului, cota 0 m fiind raportată la nivelul mediu al Mării Negre;  
MRVA - altitudine minimă de vectorizare radar;  
MSA - altitudine minimă de sector;  
NDB - radiofar nedirecțional;  
OACI/ICAO - Organizația Internațională a Aviației Civile;  
PAPI - indicator de precizie al traiectoriei de apropiere;  
PDA - pista de decolare-aterizare;  
PinS - punct în spațiu;  
PSR - radar primar de supraveghere;  
RNAV - sistem de navigație de suprafață;  
RNP - performanțele de navigație aeriană cerute;  
RWY - pista de decolare-aterizare;  
SID - rută standard de plecare instrumental;  
SSR - radar secundar de supraveghere;  
STAR - rută standard de apropiere instrumental;  
TMA - regiune terminală de control;  
VFR - reguli de zbor cu vizibilitate;  
VHF - frecvență foarte înaltă;  
VMC - condiții meteorologice de zbor cu vizibilitate;  
VNAV - navigație în plan vertical;  
VOR - radiofar omnidirecțional VHF. Poate fi de tip Doppler-DVOR sau Convențional- CVOR;



VSS - suprafața segmentului vizual;  
WAM - sistem de supraveghere cu arie extinsă multisenzor;  
WGS 84 - sistemul geodezic mondial.

## **B.Servituți aeronautice civile**

### **2.1. Generalități**

**2.1.1.** Pentru siguranța zborului și a activităților aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora trebuie să se instituie și să se respecte cerințele, condițiile și restricțiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale aplicabile.

**2.1.2.** Condițiile, restricțiile și obligațiile impuse sau recomandate de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale pentru realizarea și menținerea siguranței zborului și manevrelor aeronavelor în spațiul aerian și la sol, constituie servituți aeronautice civile, care definesc un regim de protecție adecvat, în interes aeronautic civil.

**2.1.3.** Servituțiile aeronautice civile se stabilesc și se instituie în corelație directă cu specificul terenurilor de aeronautică civilă (categorii, caracteristici fizice, infrastructură și echipamente, condiții de exploatare/operare), cu procedurile de zbor instrumental publicate și cu particularitățile mijloacelor CNS și meteorologice implicate (tip, caracteristici tehnice, performanțe operaționale).

**2.1.4.** În funcție de natura lor, servituțiile aeronautice civile pot fi clasificate în:

- A)** servituți de degajare;
- B)** servituți de balizare;
- C)** servituți radioelectrice (electromagnetice);
- D)** alte servituți (diverse).

### **2.2. Servituți aeronautice de degajare**

**2.2.1.** Servituțiile aeronautice de degajare se referă la obiectele/obstacolele care pot să constituie un pericol pentru navigația aeriană sau să influențeze funcționarea echipamentelor destinate navigației aeriene, astfel:

1. pe aerodromuri sau în vecinătatea acestora - pentru asigurarea zonelor libere ori eliberate de obstacole necesare evoluției în siguranță a aeronavelor către și dinspre aeroport;

2. În vecinătatea mijloacelor vizuale pentru navigația aeriană (lămpile dispozitivului luminos de apropiere, indicatorul vizual al traiectoriei de apropiere PAPI/HAPI) - pentru asigurarea spațiului liber/eliberat de obstacole necesar vizibilității continue și nestânjenite a mijloacelor respective de către piloți.

3. În vecinătatea mijloacelor CNS și meteorologice pentru asigurarea spațiului liber ori eliberat de obstacole necesar propagării, fără perturbații, a undelor electromagnetice emise/recepționate, respectiv, pentru asigurarea vizibilității necesare efectuării observărilor și determinărilor meteorologice.

**2.2.2.** Menținerea sau îmbunătățirea degajărilor existente se asigură, după caz, prin schimbarea amplasamentului, limitarea, desființarea ori interzicerea realizării atât a obstacolelor pasive (obiecte, vegetație), cât și a obstacolelor active (activități/acțiuni, emisii perturbatoare de unde electromagnetice).

**2.2.3.** Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului se realizează prin:

1. Stabilirea unor suprafețe de limitare a înălțimii obstacolelor, în conformitate cu prevederile prezentei reglementări, ca modalitate de identificare și control asupra obstacolelor (clădiri, coșuri de fum, stâlpi/piloni, arbori, pasaje rutiere supraterane) - pentru crearea unui volum de spațiu aerian liber de obstacole, care să permită zborul aeronavelor în deplină siguranță;

2. Limitarea densității obstacolelor aflate sub suprafețele mai sus menționate - pentru menținerea riscului de coliziune sub nivelul impus de siguranța zborului;

3. Identificarea și semnalarea, prin marcarea pentru zi (balize, vopsire) și balizare pentru noapte (lumini), a obstacolelor care depășesc suprafețele de limitare stabilite, inclusiv a clădirilor și instalațiilor aeroportuare - pentru reducerea riscului de coliziune;

4. Aplicarea de soluții constructive și de montaj care să asigure frangibilitatea mijloacelor vizuale și/sau de radionavigație de aerodrom, precum și altor mijloace/structuri care constituie obstacole și nu pot fi înlăturate din motive operaționale - pentru reducerea riscului potențial pe care îl prezintă pentru aeronave (în caz de impact). Unde este necesar, aceste obiecte trebuie să fie marcate pentru zi (prin vopsire) și balizate pentru noapte (cu lămpi);

5. Interzicerea/eliminarea surselor de fum (arderea cărbunilor în centrale termice, arderea deșeurilor, etc.) - pentru asigurarea vizibilității;

6. Interzicerea/eliminarea surselor de ceață artificială (instalații/procese tehnologice producătoare de noxe de orice tip - gaze, lichide, solide - care au caracter de concentratori de vapori) - pentru asigurarea vizibilității;

7. Interzicerea/eliminarea oricăror amenajări care pot crea turbulențe induse de obstacole– pentru prevenirea pericolelor asupra operațiunilor cu aeronave;

8. Controlul asupra structurii culturilor agricole și asupra modalităților de exploatare a acestora - pentru reducerea/eliminarea surselor de atragere a păsărilor și animalelor sălbatice, respectiv a riscului de coliziune;

9. Interzicerea/eliminarea surselor de atragere/concentrare a păsărilor (terenuri arate, resturi vegetale, gropi de gunoi, silozuri, activități de morărit) - pentru reducerea pericolului prezentat de păsări, respectiv a riscului de coliziune;

10. Interzicerea/eliminarea dispozitivelor cu fascicul laser, cu excepția celor utilizate în domeniul aeronautic; interzicerea/eliminarea luminilor periculoase, derutante, înșelătoare (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase) - pentru prevenirea riscului de confuzie și/sau de orbire;

11. Interzicerea/eliminarea suprafețelor foarte reflectorizante - pentru prevenirea riscului de orbire;

12. Interzicerea lansării de focuri de artificii, lampioane și înălțării de baloane sau aeromodele - pentru prevenirea riscurilor de incendiu și de coliziune;

13. Interzicerea/eliminarea surselor potențiale de incendiu, explozie (stații și/sau depozite de combustibili ori de materiale explozibile, aplicații pirotehnice) - pentru reducerea pericolelor pe care le prezintă;

14. Semnalarea liniilor electrice aeriene, prin marcarea pentru zi (vopsire, balize) și balizare pentru noapte (lumini), a firelor, respectiv a stâlpilor de traversare a drumurilor naționale, autostrăzilor și cursurilor principale de apă - pentru reducerea riscului de coliziune;

15. Identificarea și interzicerea/eliminarea obstacolelor care obturează mijloacele vizuale pentru navigația aeriană (inclusiv lămpile dispozitivelor luminoase de apropiere) - pentru asigurarea vizibilității corespunzătoare a mijloacelor respective;

16. Respectarea prevederilor legislației naționale și ale reglementărilor aeronautice aplicabile referitoare la activitatea și mijloacele meteorologice (cerințe tehnice de amplasare, instalare, protecție) – pentru determinarea și evaluarea corectă a condițiilor meteorologice;

17. Identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective care, prin prezență sau funcționare, afectează ori pot afecta siguranța zborului.

2.2.4. În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile se consideră obstacole cel puțin acele obiecte care au o înălțime egală sau mai mare de 100,0 m față de cota terenului.

### 2.3. Servituți aeronautice de balizare

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

2.3.2. Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

A) marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;

B) lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

2.3.3. În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

A) depășesc/penetreză suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;

B) prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice.

2.3.4. În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

A) au înălțimi de 45 m și mai mari;

B) au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

2.3.5. - (1) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

A) conductorii din deschiderea de traversare, prin marcarea pentru zi (cu balize);

B) stâlpii de traversare, prin marcarea pentru zi (vopsire).

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

(3) În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi (cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).

2.3.6. Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc., trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.

**2.3.7.** Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.

#### **2.4. Servituți aeronautice radioelectrice**

**2.4.1.** Servituțile aeronautice radioelectrice se referă la necesitatea realizării sau menținerii degajării de orice obiective care, prin forme, dimensiuni, orientare, suprafețe și/sau materiale folosite, pot perturba propagarea nedistorsionată în spațiu a radiației electromagnetice emise sau recepționate de mijloacele CNS și meteorologice, precum și la prevenirea ori asigurarea protecției acestor mijloace contra diferitelor radiații electromagnetice parazite emise sau generate de obiectivele respective.

**2.4.2.** Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului impune:

1. Stabilirea unor suprafețe în jurul mijloacelor CNS și meteorologice, în care sunt interzise amplasarea și utilizarea echipamentelor electrice, electrotehnice sau electronice generatoare de perturbații electromagnetice, precum și existența/amplasarea obiectelor de orice natură (construcții, autovehicule, denivelări de teren) - pentru prevenirea modificării parametrilor operaționali ai mijloacelor respective;

2. Stabilirea pozițiilor de așteptare pe căile de rulare spre pistă în corelație directă cu formă și dimensiunile zonelor sensibile ILS și, consecutiv, amplasarea mijloacelor vizuale aferente (marcaje, barete-stop) în afara acestor zone - pentru prevenirea accesului vehiculelor și/sau aeronavelor în zonele respective și, implicit, evitarea modificării inacceptabile a semnalului ILS;

3. Instituirea unui regim de control și limitare asupra dimensiunilor, formelor și poziției/orientării diferitelor obiecte (clădiri, panouri) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și, implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;

4. Înlocuirea/eliminarea materialelor metalice utilizate la realizarea componentelor diferitelor obiecte (fațade, învelitori, împrejurimi) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și, implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;

5. Considerarea frecvenței, directivității și puterii de emisie a stațiilor de emisie (radio, TV) - pentru prevenirea interferențelor cu frecvențele aeronautice;

6. Interzicerea/eliminarea surselor de perturbații electromagnetice (acționări electrice de forță, sudură electrică, rețele TV prin cablu) - pentru asigurarea compatibilității radioelectrice, respectiv a funcționării la parametri nominali a mijloacelor CNS și meteorologice;

7. Identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective (surse de radiație invizibilă, obiecte mobile sau fixe) care, prin prezență sau funcționare, pot perturba sau afecta buna funcționare radioelectrică și performanța mijloacelor CNS și meteorologice.

#### **2.5. Alte servituți aeronautice**

**2.5.1.** Terenurile de aeronautică civilă și vecinătățile lor, în special perimetrele infrastructurilor aeroportuare și împrejurimile acestora, se află sub incidența unor servituți aeronautice civile referitoare la:

1. Identificarea tuturor obstacolelor semnificative și includerea acestora într-o bază de date specifică - pentru stabilirea densității obstacolelor și evaluarea riscului de coliziune;

2. Verificarea din zbor, când este cazul, a parametrilor operaționali ai mijloacelor CNS - pentru menținerea condițiilor de siguranță a zborului;

3. Evaluarea, unde este cazul, a implicațiilor prezenței în apropiere a unor rețele rutiere și/sau feroviare cu trafic greu, intens, atât sub aspectul obstacolării (gabaritul autovehiculelor și al garniturilor de tren), cât și sub aspectul influenței radioelectrice asupra bunei funcționări a mijloacelor CNS și meteorologice (mase metalice considerabile, aflate în mișcare sau staționare) - pentru stabilirea și aplicarea măsurilor operaționale care se impun;

4. Identificarea amplasării și utilizării dispozitivelor pirotehnice/explozive cu detonare prin telecomandă radio - pentru adoptarea măsurilor de coordonare a activităților cu deținătorii/utilizatorii dispozitivelor respective și prevenirea detonării accidentale produse de radiațiile radioelectrice emise de echipamente aeronautice de la sol sau de la bordul aeronavelor care operează în zonă;

5. Posibilitatea ca unele terenuri aflate în vecinătatea aeroporturilor să facă, în condițiile legii, subiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, în legătură cu dezvoltarea aeroporturilor respective;

6. Identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective care, prin prezență sau funcționare, afectează sau pot afecta siguranța zborului și activităților aeronautice;

7. Impunerea de către AACR a unor restricții locale suplimentare, determinate de condiții specifice, particulare.

# TA

## Zona de circulație aeriană și amenajări aferente.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona include servituțile aeronautice și teritoriul aferent pentru funcțiuni de circulație aeriană definite astfel:

A-Zone cu servituți aeronautice civile

#### 3.1. Generalități

**3.1.1.** În funcție de particularitățile fiecărui teren de aeronautică civilă, proiecțiile orizontale ale suprafețelor de limitare a obstacolelor, ale suprafețelor de protecție a procedurilor de zbor instrumental, ale suprafețelor și zonelor de protecție a mijloacelor CNS și meteorologice, ale altor categorii de suprafețe sau cerințe aeronautice (după caz) definesc la sol (forma, dimensiuni, orientare) zona corespunzătoare aflată sub incidența servituților de aeronautică civilă.

**3.1.2. -(1)** Definirea zonelor cu servituți aeronautice civile implică precizarea următoarelor elemente: amplasare, formă, orientare, dimensiuni/limite, caracteristici/condiții, restricții, obligații.

**(2)** Elementele/caracteristicile zonelor cu servituți aeronautice civile pot suferi modificări în timp, ca urmare a modificării prevederilor reglementărilor aeronautice naționale și internaționale aplicabile, dezvoltării terenurilor de aeronautică civilă, modernizării mijloacelor CNS și meteorologice.

#### 3.2. Zone cu servituți aeronautice civile

**3.2.1.** Zone de siguranță asociate unui aerodrom, definite în funcție de:

- a) caracteristicile fizice și de operare ale aerodromului;
- b) caracteristicile suprafețelor de limitare a obstacolelor;
- c) caracteristicile suprafețelor de protecție a procedurilor de zbor instrumental;
- d) amenajarea și dotarea tehnică de referință ale aerodromului;
- e) tipul și caracteristicile tehnice ale mijloacelor CNS și meteorologice din zona de aerodrom;
- f) programul de dezvoltare și/sau modernizare a aerodromului și a mijloacelor de navigație aeriană aferente;

g) cerințele reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile;

**3.2.2.** Suprafețe și zone de protecție asociate mijloacelor CNS și meteorologice, definite în funcție de:

- a) tipul și caracteristicile tehnice ale mijloacelor în cauză;
- b) caracteristicile suprafețelor și zonelor de protecție ale mijloacelor respective;
- c) programul de dezvoltare și/sau modernizare a mijloacelor CNS și meteorologice;
- d) cerințele reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile.

**3.2.3.** Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor, definit în funcție de:

- a) criteriile operaționale specifice;
- b) rețeaua căilor aeriene;
- c) caracteristicile volumelor de acoperire ale mijloacelor CNS și meteorologice;
- d) programul de dezvoltare și/sau modernizare din domeniul aeronautic civil;
- e) cerințele reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile.

**3.2.4.** Zone de protecție asociate amplasamentelor unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor, definite de tipul și caracteristicile tehnice ale mijloacelor CNS și meteorologice și de programele de dezvoltare specifice.

**3.2.5.** Suprafețe și zone de protecție radioaltimetru stabilite înaintea pragului unei piste cu apropiere de precizie.

**3.2.6.** Suprafețe și zone de protecție a dispozitivului luminos de apropiere stabilite înaintea pragului unei piste cu apropiere de precizie.

#### 3.3. Zone de siguranță

**3.3.1. -(1)** Cu scopul limitării înălțimii obstacolelor, se stabilesc următoarele suprafețe de siguranță, în condițiile para. 3.2.1:

**1.1.** în perimetrul aerodromurilor pentru avioane:

- a) banda pistei de decolare-aterizare;

- b) prelungiri de oprire;
- c) prelungiri degajate;
- d) suprafața de siguranță la capătul pistei;
- e) banda căilor de rulare;

**1.2.** În perimetrul aerodromurilor pentru elicoptere (heliporturi) - suprafața de siguranță care încadrează suprafața de apropiere finală și decolare (FATO).

**(2)** Zonele corespunzătoare suprafețelor de siguranță menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind controlul obstacolelor, certificarea și exploatarea tehnică a aerodromurilor/heliporturilor și condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zonele cu servituți aeronautice civile.

**3.3.3. - (1)** Cu scopul limitării înălțimii obstacolelor, se stabilesc următoarele suprafețe de siguranță, în condițiile para. 3.2.1.:

**1.1.** În vecinătatea aerodromurilor pentru avioane:

- a) suprafața orizontală exterioară;
- b) suprafața conică;
- c) suprafața orizontală interioară;
- d) suprafața de apropiere;
- e) suprafața interioară de apropiere;
- f) suprafața de tranziție;
- g) suprafața interioară de tranziție;
- h) suprafața de aterizare întreruptă;
- i) suprafața de urcare la decolare;

**1.2.** În vecinătatea aerodromurilor pentru elicoptere (heliporturi):

- a) aria de siguranță;
- b) suprafața de apropiere;
- c) suprafața de tranziție;
- d) suprafața de urcare la decolare;
- e) prelungire degajată.

**(2)** Zonele corespunzătoare suprafețelor de siguranță menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind controlul obstacolelor, certificarea și exploatarea tehnică a aerodromurilor/heliporturilor și condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zonele cu servituți aeronautice civile.

**3.3.4. - (1)** Caracteristicile tipice ale suprafețelor de limitare a înălțimii obstacolelor la aerodromurile terestre pentru avioane sunt evidențiate în Anexa 1 (Fig. 1.1 și Tabelele nr. 1.1 și 1.2).

**(2)** Caracteristicile tipice ale suprafețelor de limitare a înălțimii obstacolelor la:

**a)** heliporturile de suprafață instrumentale sunt evidențiate în Anexa 1 (Tabelele nr. 1.4, 1.5 și 1.6 și Fig. 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 și 1.7);

**b)** heliporturile de suprafață cu operare la vedere și, similar, heliporturile în terasă cu operare la vedere, sunt evidențiate în Anexa 1 (Tabelul nr. 1.7 și Fig. 1.8, 1.9, 1.10 și 1.11).

**(3)** În funcție de particularitățile infrastructurii și instalațiilor/sistemelor de aerodrom existente sau preconizate, ale aeronavelor și operațiunilor specifice derulate sau preconizate, pot exista diferențe față de datele referite la alin. (1) și alin. (2).

**(4)** În condițiile alin. (3), administratorii aerodromurilor vor stabili zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

**3.3.6.** Cerințele de limitare a obstacolelor aplicabile unui aerodrom pentru avioane se diferențiază în funcție de caracteristicile fizice ale pistei (pistelor) aerodromului și de tipul operațiunilor aeriene executate sau avute în vedere să se execute, pe baza unui cod de referință al aerodromului, care asociază date privind facilitățile de infrastructură și tipurile de aeronave care ar putea opera pe aerodromul respectiv.

**3.3.7. - (1)** Codul de referință al aerodromului se compune din două elemente:

- a) o cifră de cod, reflectând distanța de referință a aeronavei; și
- b) o literă de cod, reflectând anvergura aripilor și ecartamentul (distanța dintre flancurile exterioare ale anvelopelor) trenului principal de aterizare.

**(2)** Codul de referință al aerodromului este prezentat în Tabelul nr. 1:

Tabelul nr. 1 - Criterii de stabilire a codului de referință al aerodromului

ELEMENTUL 1 DE COD		ELEMENTUL 2 DE COD		
Cifra cod	Distanța de referință a aeronavei	Litera cod	Anvergura	Ecartamentul (distanța dintre flancurile exterioare ale anvelopelor trenului principal de aterizare)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	sub 800 m	A	până la 15 m exclusiv	până la 4,5 m
2	între 800-1 200 m exclusiv	B	între 15 - 24 m exclusiv	între 4,5 - 6 m exclusiv
3	Între 1 200-1 800 m exclusiv	C	între 24 - 36 m exclusiv	între 6 - 9 m exclusiv
4	1 800 m și mai mult	D	între 36 - 52 m exclusiv	între 9 - 14 m exclusiv
		E	între 52 - 65 m exclusiv	între 9 - 14 m exclusiv
		F	între 65 - 80 m exclusiv	între 14 - 16 m exclusiv

**3.3.8.** În funcție de tipul procedurilor de apropiere la aterizare pentru care sunt amenajate și echipate cu mijloace destinate navigației aeriene, pistele de aerodrom se clasifică astfel (vezi Tabelul nr. 2):

Tabelul nr. 2 - Clasificarea pistelor de aerodrom după categoria operațiunilor de apropiere la aterizare

ABREVIEREA	TIPUL PISTEI	DESTINAȚIE ȘI CARACTERISTICI
NINST	Pistă neinstrumentală	Pistă destinată aeronavelor care execută zbor la vedere.
NONP	Pistă instrumentală neprecizie	Pistă destinată operării aeronavelor cu folosirea procedurilor de apropiere instrumentală de neprecizie, deservită atât de mijloace vizuale cât și de mijloace instrumentale, care asigură ghidarea aeronavei numai în direcție.
CAT I	Pista instrumentală de precizie, categoria I	Pista instrumentală deservită de un ILS sau PAR și de mijloace vizuale, destinată operațiunilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie nu mai mică de 60 m (200 ft) și cu o vizibilitate nu mai mică de 800 m sau cu o distanță vizuală în lungul pistei nu mai mică de 550 m.
CAT II	Pista instrumentală de precizie, categoria II	Pista instrumentală deservită de un ILS și de mijloace vizuale, destinată operațiunilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie mai mică de 60 m (200 ft), dar nu mai mică de 30 m (100 ft) sau cu o distanță vizuală în lungul pistei nu mai mică de 300 m.
CAT III A	Pista instrumentală de precizie, categoria III A	Pista instrumentală deservită de un ILS către și în lungul suprafeței pistei, destinată operațiunilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie mai mică de 30 m (100 ft) sau fără înălțime de decizie sau cu o distanță vizuală în lungul pistei nu mai mică de 200 m.
CAT III B	Pista instrumentală de precizie, categoria III B	Pista instrumentală deservită de un ILS către și în lungul suprafeței pistei, destinată operațiunilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie mai mică de 15 m (50 ft) sau fără înălțime de decizie sau cu o distanță vizuală în lungul pistei sub 200 m, dar nu mai mică de 75m.
CAT III C	Pista instrumentală de precizie, categoria III C	Pista instrumentală deservită de un ILS către și în lungul suprafeței pistei, destinată operațiunilor de apropiere urmată de aterizare fără limitări ale înălțimii de decizie sau ale distanței vizuale în lungul pistei.

**3.3.9.** Caracteristicile suprafețelor de limitare a obstacolelor aferente pistelor utilizate pentru aterizare sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Tabelul nr. 1.1) la reglementarea RACR-ZSAC.

**3.3.10.** Caracteristicile suprafețelor de limitare a obstacolelor aferente pistelor utilizate pentru decolare sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Tabelul nr. 1.2) la reglementarea RACR-ZSAC.

### 3.3.11.

(1) În zonele de siguranță nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate obiecte care penetrează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor.

(2) Pot constitui excepții de la prevederile alin. (1) cazurile în care AACR stabilește, pe baza unui studiu aeronautic asumat de un agent aeronautic autorizat AACR, că obiectul în cauză nu reprezintă un obstacol pentru navigația aeriană și/sau nu afectează siguranța zborului.

## 3.4. Suprafețe și zone de protecție ale mijloacelor CNS și meteorologice

### 3.4.1

(1) Cu scopul prevenirii influențelor negative asupra performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în condițiile para. 3.2.2., următoarele suprafețe și zone de protecție:

a) suprafețe de protecție ILS constituite din suprafețele critice ILS Loc (LLZ) și ILS GP și suprafețele sensibile ILS Loc (LLZ) și ILS GP, zone de protecție ILS;

b) suprafețe și zone de protecție aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR și WAM);

c) suprafețe și zone de protecție VOR (mijloace CNS DVOR și CVOR);

d) suprafețe și zone de protecție DME/N;

e) suprafețe și zone de protecție NDB;

f) suprafețe și zone de protecție Marker;

g) suprafețe și zone de protecție a mijloacelor de comunicații;

h) suprafețe de protecție a mijloacelor meteorologice.

(2) Zonele corespunzătoare suprafețelor și zonelor de protecție menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecția, omologarea și autorizarea mijloacelor CNS și meteorologice.

(3) Adicional, față de suprafețele și zonele de protecție specificate la para. 3.4.1 – (1), se definesc ca zone de protecție:

a) volumele aeriene necesare comunicațiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radiolink-urilor/radiomodem-urilor, între mijloacele CNS și/sau meteorologice și concentratoare de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimesiunile geometrice ale acestor zone de protecție - volume aeriene de formă elipsoidală – sunt definite în funcție de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepție punct la punct și de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;

b) traseele cablurilor supraterane și/sau subterane aferente mijloacelor CNS și meteorologice.

### 3.4.2.

(1) Caracteristicile tipice ale suprafețelor și zonelor de protecție a mijloacelor CNS specificate la para. 3.4.1, sunt evidențiate în Anexa nr. 2 a prezentei reglementări.

(2) Corespunzător particularităților funcționale și operaționale ale fiecărui echipament utilizat pot exista diferențe față de datele referite la alin. (1).

(3) În cazul în care furnizorul echipamentului comunică forma și/sau dimensiunile suprafețelor și zonelor de protecție aferente, aceste date sunt prioritare.

(4) Pe baza datelor menționate la alin.(3), administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor stabili zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/ modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

**3.4.3.** În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

## 3.5. Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor

### 3.5.1.

(1) Cu scopul asigurării controlului traficului aerian din vecinătatea aerodromurilor, în spațiul aerian aferent se stabilesc, în condițiile para. 3.2.3. și 3.2.4., următoarele structuri de spațiu aerian controlat:

a) zona de control de aerodrom/CTR (conf. AIP Romania, secțiunea AD 2);

b) regiune terminală de control/TMA (conf. AIP România ENR 2.1-3).

(2) Structurile de spațiu aerian controlat, inclusiv cele menționate la alin. (1), fac obiectul reglementărilor aeronautice privind procedurile de navigație aeriană.

**3.5.2.** În interesul siguranței traficului aerian, al protejării rutelor de plecare/sosire instrumentală standard (SID/STAR), al procedurilor de apropiere instrumentală și de decolare, al altitudinilor minime de vectorizare radar (MRVA), al altitudinilor minime de sector (MSA), al altitudinilor minime de zonă (AMA) în structurile de spațiu aerian controlat precizate la paragr. 3.5.1. - (1) sunt interzise fără avizul AACR:

**a)** amplasarea de obstacole/obiective de orice fel care, prin prezență sau funcționare, implică risc de coliziune și/sau pot afecta regularitatea traficului aerian;

**b)** concentrarea de obstacole peste limita/densitatea maximă reglementată.

**3.5.3.** Criteriile de proiectare / protecție a procedurilor de zbor instrumental și altitudinilor minime MRVA, MSA, AMA sunt cele descrise în ICAO Doc 8168 – PANS-OPS.

**3.5.4.** Propunerile privind modificarea sau anularea procedurilor de zbor instrumentale sau a altitudinilor minime menționate la para. 3.5.2 pot avea la bază studii aeronautice întocmite doar de către furnizorii de servicii de proiectare proceduri de zbor instrumental recunoscuți de către AACR, care îndeplinesc cerințele reglementării RACR-CPPZI și ale reglementărilor ICAO specifice.

### **3.6. Suprafețe și zone de protecție a radioaltimetrului**

**3.6.1.** În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție a radioaltimetrului nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

**3.6.2.** Caracteristicile zonelor de protecție a radioaltimetrului sunt prezentate în Tabelul nr. 1.3 la reglementarea RACR-ZSAC.

### **3.7. Suprafețe și zone de protecție a dispozitivului luminos de apropiere**

**3.7.1.** În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție a dispozitivului luminos de apropiere, inclusiv traseele cablurilor supraterane și/sau subterane aferente, nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

**3.7.2.** Caracteristicile zonelor de protecție a dispozitivului luminos de apropiere sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Tabelul nr. 1.3) la reglementarea RACR-ZSAC.

## **B -Conditii de avizare a documentatiilor tehnice aferente obiectivelor care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana/si/sau care pot afecta siguranta zborului.**

### **4.1.**

**(1)** Obiectivele de orice fel din zonele cu servituți aeronautice civile care depășesc limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care afectează sau pot afecta parametrii nominali de funcționare și/sau performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, reprezintă obstacole pentru navigația aeriană.

**4.2.** Analiza aeronautică a documentațiilor tehnice pentru obiectivele din zone cu servituți aeronautice civile și evaluarea impactului asupra siguranței zborului se aplică pentru fiecare situație în parte și se efectuează astfel:

**a)** în zonele cu servituți aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor prevăd modificarea condițiilor operaționale se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la următoarele 3 tipuri de suprafețe de obstacolare:

**(i)** geometrică, în conformitate cu cerințele prezentei reglementări, ale Anexei 14 OACI și ale documentelor complementare;

**(ii)** electromagnetică, în conformitate cu cerințele prezentei reglementări, ale Anexei 10 OACI și ale documentelor complementare;

**(iii)** operațională, în conformitate cu cerințele Doc. OACI 8168 PANS OPS și ale documentelor complementare;

**b)** în zonele cu servituți aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor nu prevăd modificarea condițiilor operaționale se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la suprafețele de obstacolare (ii) și (iii) de la lit. a);

**c)** în absența informațiilor referitoare la programele de dezvoltare ale aeroporturilor/ aerodromurilor, pentru zonele cu servituți aeronautice civile se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă de la lit. a).

**4.3.** Pentru facilitarea identificării de către autoritățile administrației publice locale a amplasamentelor aflate sub incidența servituților aeronautice civile și a înălțimilor peste care obstacolele corespondente trebuie evaluate și avizate de AACR:



**4.3.1.** Corelat cu zonele de siguranță definite la Cap. III, secțiunea. 3.2., în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referință cu următoarele caracteristici generale:

**4.3.1.1. – (1) Zona I:**

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului);
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8 500 m până la 15 000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare;
- înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8 500 m – 15 000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.

**(2)** Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

**4.3.1.2. – (1) Zona II:**

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).

**(2)** Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

**4.3.1.3. – (1) Zona III:**

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8 500m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m);

**(2)** Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

**4.3.1.4. – (1) Zona IV:**

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8 500 m la 15 000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

**(2)** Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

**4.3.1.5. – (1)** În zonele situate dincolo de limitele Zonelor I, II, III și IV, interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

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

**4.3.1.6.** Proiecția orizontală a Zonelor I, II, III și IV aferente aerodromurilor pentru avioane este prezentată în Anexa nr. 1 (Fig. 1.2) a prezentei reglementări.

**4.3.2.** Corelat cu suprafețele și zonele de protecție definite la Cap. III, secțiunea. 3.4., suprafețele și zonele de referință corespondente din vecinătatea amplasamentelor mijloacelor CNS și meteorologice sunt prezentate în Anexa nr. 2 a reglementării de față.

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

**4.4.1.**

**(1)** În Zona I, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

**a)** amenajări diverse (denivelări de teren, împrejmuiri);

- b)** instalații aeroportuare diverse (dispozitivul luminos de apropiere);
- c)** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice de aeroport;
- d)** orice fel de obiective cu destinație aeronautică din suprafețele și zonele critice și sensibile ILS, din suprafețele și zonele de protecție ale mijloacelor de radionavigație;
- e)** modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- f)** alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

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

- a)** clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- b)** construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
- c)** construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- d)** pasaje rutiere supraînălțate;
- e)** obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, gropi de gunoi, decantoare);
- f)** stații radio (radiodifuziune, TV);
- g)** stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- h)** activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS și/sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- i)** activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- j)** utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- k)** lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- l)** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- m)** modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- n)** deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- o)** trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- p)** alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

**(3)** În zona dispozitivului luminos de apropiere și a traseelor de cabluri supraterane și/sau subterane aferente:

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

#### **4.4.2.**

**(1)** În Zona II, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

- a)** sisteme rutiere (pistă de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme);
- b)** clădiri (aerogară, hangar, ateliere, depozite) și amenajări diverse (inclusiv împrejmuiri, parapete antizgomot);
- c)** instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;
- d)** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- e)** modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- f)** alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

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

- a)** clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;

- b)** construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejurii metalice, panouri publicitare metalice);
- c)** construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- d)** pasaje rutiere supraînălțate;
- e)** obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- f)** stații radio (radiodifuziune, TV);
- g)** stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- h)** activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- i)** activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- j)** utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- k)** lansare de focuri de artificii, înălțare de lămpioane, baloane sau rachetomodele;
- l)** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- m)** modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- n)** deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- o)** trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- p)** alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

#### 4.4.3. În Zona III:

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

#### 4.4.4. În Zona IV:

- a)** clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b)** construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- c)** obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- d)** stații radio (radiodifuziune, TV);
- e)** stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f)** activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- g)** deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h)** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;

- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

**4.5.** În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate heliporturilor de suprafață și heliporturilor în terasă, în particular zonele de urcare la decolare/ apropiere și de tranziție, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, pentru:

- a) instalații și amenajări de heliport diverse;
- b) modernizare și/sau dezvoltare de heliport;
- c) obiective care depășesc înălțimea admisibilă;
- d) obiective care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- e) obiective care produc fum ori ceață artificială;
- f) obiective care generează turbulențe/curenți de aer;
- g) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- h) deschidere de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- i) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- j) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- k) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- l) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- m) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

**4.6.** În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate mijloacelor CNS și meteorologice, realizarea obiectivelor noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

**4.6.1.** În suprafețele critice și sensibile ILS sunt permise numai amenajări, lucrări și activități asupra facilităților cu destinație aeronautică stabilite prin reglementările specifice aplicabile și care sunt absolut necesare în perimetrul acestor suprafețe, astfel încât să nu fie influențați parametri nominali de funcționare ai mijloacelor CNS ILS și să nu fie afectată siguranța aeronavelor în zbor.

**4.6.2.** În alte suprafețe și zone de protecție decât cele prevăzute la subpct. 4.6.1 sunt permise numai obiectivele pentru care, în urma evaluării tehnice realizate de AACR în cadrul procedurii de avizare, rezultă că nu sunt influențați parametri nominali de funcționare și performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice."

**4.7.**

**(1)** În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor nu se admit obiective noi care pot afecta funcționarea în parametri nominali și performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice utilizate pentru furnizarea serviciilor de navigație aeriană și/sau de control al traficului aerian.

**(2)** Realizarea obiectivelor menționate la alin. (1) este permisă numai cu avizele AACR corespunzătoare.

### **2.3. Servituți aeronautice de balizare**

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

**2.3.2.** Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

- A)** marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;
- B)** lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

**2.3.3.** În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

- A)** depășesc/penetreză suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;
- B)** prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice.

**2.3.4.** În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

**A)** au înălțimi de 45 m și mai mari;

**B)** au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

**2.3.5. - (1)** Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

**A)** conductorii din deschiderea de traversare, prin marcare pentru zi (cu balize);

**B)** stâlpii de traversare, prin marcare pentru zi (vopsire).

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

**(3)** În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi (cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).

**2.3.6.** Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc., trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.

**2.3.7.** Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.

## ART.1 – UTILIZARI ADMISE

-TA/ZSMAP-Zona aferenta de referinta si de servituti aeronautice civile-aeroport Tg.Mures-Ungheni - TG.M/LRTM;

-TA/ZSMHP -Zona aferenta de referinta si de servituti aeronautice -heliport-punct de operare aeromedical SMURD;teritoriul aferent acesteia care include :

**ZONA DE MISCARE** : structuri rutiere aeroportuare, echipamente de protecție a navigației aeriene, zone de siguranță înierbate, drumuri tehnologice, posturi de transformare pentru alimentarea balizajului și echipamentelor PNA, împrejurime de siguranță și echipamente de securitate;

**ZONA TEHNICA** : turn control, terminale - pasageri , hangare, remize utilaje aeroportuare și PSI, construcții pentru gospodărirea utilităților, depozit de carburanți pentru aeronave și mijloace auto, puncte de control trafic, construcții pentru procesarea deșeurilor aeroportuare, drumuri și platforme auto, împrejurime de securitate;

-TA/ZSMAC -Zona aferenta de referinta si de servituti aeronautice civile-aeroclub Tg.Mures ; teritoriul aferent acesteia care include :

**ZONA DE MISCARE** : structuri rutiere aeroportuare, echipamente de protecție a navigației aeriene, zone de siguranță înierbate, drumuri tehnologice, posturi de transformare pentru alimentarea balizajului și echipamentelor PNA, împrejurime de siguranță și echipamente de securitate;

**ZONA TEHNICA** : turn control, terminale - pasageri , hangare, remize utilaje aeroportuare și PSI, construcții pentru gospodărirea utilităților, depozit de carburanți pentru aeronave și mijloace auto, puncte de control trafic, construcții pentru procesarea deșeurilor aeroportuare, drumuri și platforme auto, împrejurime de securitate;

## ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt precizate pe baza restricțiilor tehnice și de obstacolare prevăzute de normele de siguranță și securitate prin studii de specialitate ce definesc zonele de referinta si servituti aeronautice astfel:

**3.3.5.** În interesul siguranței zborului, în cuprinsul zonelor precizate la para. 3.3.3, alin. (1), sunt interzise fără avizul AACR:

**a)** amplasarea, construirea și/sau instalarea de obiective noi (inclusiv construcții și echipamente/instalații destinate activităților aeronautice);

**b)** realizarea de construcții sau instalații, precum și desfășurarea de activități care, prin natura lor ori prin procesul de funcționare, afectează sau pot afecta siguranța zborului (obiective care produc fum ori ceață artificială, obiective care generează turbulențe/curenți de aer, sisteme de iluminat care pot determina confuzii în identificarea dispozitivului luminos de apropiere și/sau a sistemului de balizare luminoasă a elementelor de infrastructură amenajate pentru decolarea-aterizarea aeronavelor (avioane, elicoptere);

- c)** amplasarea și funcționarea surselor de emisie care pot produce interferențe sau perturbații în funcționarea mijloacelor CNS;
- d)** amplasarea și exploatarea obiectivelor care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, culturi agricole neadecvate, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- e)** orice alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

#### ART.3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt precizate pe baza restricțiilor tehnice și de obstacolare prevăzute de normele de siguranță și securitate prin studii de specialitate ce definesc zonele de referință și servituti aeronautice astfel:

**3.3.2.** În interesul siguranței zborului, în cuprinsul zonelor precizate la para. 3.3.1, alin. (2), sunt interzise:

- a)** amplasarea, construirea și/sau instalarea de obiective noi fără avizul AACR (inclusiv împrejurimi, căi de rulare, platforme, mijloace CNS și meteorologice);
- b)** denivelarea terenului peste limitele specifice admise de reglementările aeronautice de profil;
- c)** prezența obstacolelor fixe sau mobile, cu excepția mijloacelor CNS și meteorologice care nu pot fi înlăturate din motive operaționale și care trebuie să aibă structuri constructive și/sau de montaj frangibile;
- d)** vegetația și/sau culturile agricole neadecvate, care atrag ori favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice;
- e)** trecerea de fire electrice sau cabluri, altele decât cele instalate pentru buna desfășurare a activităților aeronautice;
- f)** prezența surselor de radiofrecvență care pot interfera cu mijloacele CNS și meteorologice;
- g)** accesul neautorizat al persoanelor, vehiculelor sau animalelor;
- h)** sursele potențiale de incendiu, de explozie;
- i)** orice alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța operațiunilor de aerodrom.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau cele care conduc apele pluviale spre domeniul public sau parcelele vecine.

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se vor stabili, după caz, prin studii urbanistice /studii de specialitate, în conformitate cu programul tehnic și urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare;

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-Conform studiilor de specialitate ,avizate conform Legii;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Conform studiilor de specialitate ,avizate conform Legii;

#### ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Conform studiilor de specialitate ,avizate conform Legii;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

-Conform studiilor de specialitate ,avizate conform Legii;

#### ART.8 – CIRCULATII SI ACCESE

-Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii aeronautice vor fi reglementate, după caz, conform studiilor urbanistice/studii de specialitate și vor fi realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces ;

-Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente; nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul PUG vor asigura traseele și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca și legăturile pietonale necesare. Se vor conecta sistemul de circulație intern cu cel public de trasee pietonale și rutiere ;

#### ART.9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor de orice tip este permisă doar în afara spațiului public aferent străzilor.

Parcăjele se vor amenaja în cadrul acestor zone sau în cele publice, la sol sau în clădiri dedicate.

Necesarul de parcaje pentru fiecare funcțiune va fi dimensionat separat, conform Anexei 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.

Parcăjele se vor amenaja la sol, subteran sau în clădiri dedicate; parcajele amenajate la sol se va planta cu câte un copac la 3 mașini conform HCL Tg. Mureș

#### ART.10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-De regulă înălțimea maximă a construcțiilor atât în zonele de referință și servitute cât și în spațiul de funcționare al amenajărilor pentru circulație aeriană se vor stabili prin avizul AACR în conformitate cu RACR-ZSAC ediția 1/2015;

În plus, conform servitutilor descrise în planșele de reglementări pentru :

-TA/ZSMAP-Zona de servitute aeronautice civile-aerodrom Tg.Mureș -TG.M/LRTM;

-TA/ZSMAC-Zona aferentă și de servitute aeronautice -civile-aerodrom Tg.Mureș;

În zona I de referință aeronautică înălțimea bazei mari a trapezului +30 m FAȚĂ de cota +/- 0,000 a aerodromului;

În zona II de referință aeronautică înălțimea marginii exterioare +30 m FAȚĂ de cota +/- 0,000 a aerodromului;

În zona III de referință aeronautică înălțimea suprafeței +30 m FAȚĂ de cota +/- 0,000 a aerodromului;

În zona IV de referință aeronautică interesează obstacolele cu înălțimi mai mari sau egale cu +45 m FAȚĂ de cota +/- 0,000 aerodromului;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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;

Arhitectura clădirilor va urmări integrarea în contextul urbanistic și arhitectural existent ;

-Având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă zone de contact ale municipiului cu persoane nerezidente, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / urbanism pentru proiectarea acestora;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine;

-Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-Suprafetele libere din zonele adiacente aferente infrastructurii aeriene se vor inierba si planta in conformitate cu reglementarile specifice in baza unui proiect de amenajare peisagera ,in conditiile respectarii reglementarilor privind siguranta circulatiei aeriene;

#### ART.14– IMPREJMUIRI SI PORTI DE ACCES

-Imprejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii aeriene se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. -imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă;

-Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice;

### SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

-Conform studiilor de specialitate ,avizate conform Legii;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> teren)

-Conform studiilor de specialitate ,avizate conform Legii;

### Dispoziții finale

#### 5.1.

(1) AACR definește servituțile de aeronautică civilă și caracteristicile zonelor cu servituți aeronautice civile (zone de siguranță, zone de protecție, regiuni de control), precum și condițiile de realizare și utilizare a diferitelor obiective în zonele respective, împreună cu restricțiile asociate.

(2) Față de datele/elementele prezentei reglementări, AACR poate impune cerințe și/sau restricții locale suplimentare, determinate de condițiile specifice ale terenurilor de aeronautică civilă, de procedurile de zbor instrumental și altitudinile minime MRVA, MSA, AMA și/sau de particularitățile funcționale și operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, cu respectarea prevederilor reglementărilor specifice aplicabile.

#### 5.2.

(1) În zonele cu servituți aeronautice civile sunt interzise, fără avizul AACR, amplasarea și realizarea de obiective noi, precum și desfășurarea de activități care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(2) Metodologia de emitere a avizelor AACR pentru documentațiile tehnice aferente obiectivelor situate în zonele cu servituți aeronautice civile se stabilește printr-un act normativ separat.

#### 5.3.

(1) La emiterea avizelor de specialitate, AACR analizează documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile în conformitate cu prevederile reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile, cu alte specificații tehnice și operaționale relevante (după caz).

(2) AACR evaluează implicațiile/efectele noilor obiective asupra siguranței zborului.

(3) La emiterea avizelor AACR pentru realizarea unor obiective în perimetrul terenurilor de aeronautică civilă este necesar acordul prealabil al administratorilor terenurilor respective, însoțit de o evaluare a implicațiilor/efectelor asupra siguranței zborului și securității aeronautice.

5.4. În situația în care solicitantul avizului optează pentru o contraexpertiză tehnică, aceasta poate fi efectuată numai de o terță entitate autorizată/certificată/acreditată de către AACR sau o altă autoritate aeronautică națională a unui stat UE sau OACI.

#### 5.5.

(1) Administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice stabilesc în conformitate cu prevederile prezentei reglementări, la momentul certificării/ recertificării, zonele cu servituți



aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor și, respectiv, mijloacelor CNS și meteorologice pe care le dețin/operează, furnizează documentațiile tehnice corespunzătoare și le promovează la AACR pentru avizare.

**(2)** Documentațiile tehnice menționate la alin.(1) trebuie elaborate de agenți aeronautici civili specializați, cu respectarea prevederilor reglementărilor aeronautice aplicabile.

**(3)** Administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor actualiza/modifica ori de câte ori este necesar documentațiile tehnice menționate la alin.(1) și le vor transmite la AACR pentru avizare.

**5.6.** Administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor întreprinde demersurile necesare (solicitare, furnizare documentații tehnice relevante, etc.) pe lângă autoritățile administrației publice locale implicate și vor colabora cu acestea în vederea declarării zonelor cu servituți aeronautice civile specifice/particulare stabilite în condițiile para. 5.5. și instituirii regimului de protecție adecvat în aceste zone, în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare.

#### **5.7.**

**(1)** Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

**(2)** Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

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

**5.8.** Administratorii aerodromurilor, ai mijloacelor CNS și meteorologice, precum și proprietarii terenurilor, clădirilor și amenajărilor aflate în zonele cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte cerințele reglementărilor aeronautice aplicabile acestor zone, inclusiv restricțiile impuse prin avizele emise de AACR.

#### **5.9.**

**(1)** Administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor supraveghea zonele cu servituți aeronautice civile care le revin, pentru identificarea obiectivelor în curs de realizare, care pot influența sau constitui factori de risc de orice fel pentru navigația aeriană și/sau siguranței zborului.

**(2)** În situația în care se identifică elemente de neconformitate, administratorii aerodromurilor, respectiv administratorii mijloacelor CNS și meteorologice, în colaborare cu AACR, cu autoritățile administrației publice locale și cu alte autorități/instituții ale statului abilitate, după caz, vor stabili măsurile de prevenire sau de remediere necesare, în vederea respectării normelor legale naționale în vigoare.

#### **5.10.**

**(1)** În cazul obiectivelor existente care afectează siguranța zborului și pentru care nu s-au obținut în prealabil, potrivit normelor legale, avizele AACR necesare, autoritățile administrației publice locale și alte autorități/instituții ale statului abilitate, după caz, vor întreprinde demersurile necesare pentru desființarea necondiționată a obiectivelor respective, în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare.

**(2)** În cazul sesizării de către organele abilitate a existenței în zone cu servituți aeronautice civile a unor obiective pentru care nu s-au obținut în prealabil avizele AACR corespunzătoare, dacă AACR stabilește, pe baza unor studii aeronautice asumate de agenți aeronautici autorizați AACR (ex.: furnizori servicii proiectare proceduri zbor instrumental recunoscuți de către AACR, în cazul protecției procedurilor de zbor instrumental sau altitudinilor minime MRVA, MSA, AMA), că obiectivele respective nu afectează siguranța zborului, se pot solicita și obține avizele AACR necesare pentru intrarea în legalitate.

**5.11.** În cazul extinderii unor terenuri de aeronautică civilă sau al deschiderii altor asemenea terenuri, pentru obiectivele existente care afectează activitatea aeronautică, AACR va stabili împreună cu autoritățile administrației publice locale implicate și în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare, măsurile necesare pentru respectarea condițiilor de siguranță a zborului.

**5.12.** Organizațiile care administrează drumuri cu tronsoane destinate decolării-aterizării aeronavelor în situații speciale/de urgență trebuie să dețină avize AACR pentru tronsoanele cu utilizare aeronautică.

**5.13.** Realizarea/instalarea, întreținerea și supravegherea marcajelor pentru zi și a balizajelor pentru noapte se asigură de către deținătorii obiectivelor respective.

**5.14** Proprietarii terenurilor pe care există obiective care necesită marcare pentru zi și/sau balizare pentru noapte au obligația să permită accesul deținătorilor acestor obiective în vederea instalării, întreținerii și/sau supravegherii funcționării marcajelor și balizajelor respective.

# G1

## Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde construcții și amenajări pentru funcțiuni de gospodărire comunală din categoria echipării edilitare, amenajării de spații destinate activităților comunale, inclusiv salubritate, sunt cuprinse elemente nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, spații aferente sistemului de canalizare, stații de reglare gaz etc.

Intervențiile importante ce vizează proiectarea/extinderea/reabilitarea sau re tehnologizarea, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire sau instalații tehnologice vor fi realizate, după caz, pe bază de documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de studii de specialitate, elaborate de specialiști în domeniu.

Proiectele 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, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările/normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

Se va urmări în mod prioritar conservarea contextului urban, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea spațiilor cu destinație publică și a factorilor de mediu.

Intervențiile care vizează amenajarea, extinderea, reabilitarea restructurarea integrală sau parțială a zonelor de gospodărire comunală vor avea în vedere îmbunătățirea calității ansamblului funcțiunilor urbane.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent zonei de gospodărire comunală se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate și proiecte tehnice de execuție, elaborate de specialiști în domeniu avizate și aprobate conform Legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții, instalații și amenajări specifice profilului fiecărui tip de zonă cu funcțiunea de gospodărire comunală sau de echipare tehnico-edilitară;
- Activități conexe comerciale (specifice zonelor de târguri, piețe agroalimentare, de vechituri, obor, etc)- administrative, sociale etc.;
- Amenajări specifice destinate infrastructurii de circulație;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitare;
  - Activități conexe, cu condiția ca acestea să fie asociate activității de bază și să fie avizate și aprobate conform Legii cu dublu scop: asigurarea coerenței imaginii urbane, asigurarea bunei funcționalități a zonelor de gospodărire comunală în relație cu zonele adiacente;
- Activități compatibile, complementare utilizărilor admise cu condiția obținerii avizului conform al organelor de specialitate ale administrației publice, după caz, pe bază de documentații de urbanism, studii de fezabilitate sau proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii și cu respectarea prevederilor prezentului Regulament:
- Funcțiuni administrative;

- Servicii de profil;
- Depozitare;
- Alimentație publică;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot pentru vecinătăți sub valorile maxime legiferate și să nu fie vizibile din spațiul public;
- Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice funcțiuni care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Elemente suprateerane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în spațiul public;
- Garaje în clădiri provizorii, construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, modernizarea, extinderea în orice scop a clădirilor/corpurilor de clădire (provizorii sau parazitare existente);
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice sau să le conducă spre spațiul public sau parcelele vecine;
- Depozitare de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor sanitare și de protecție a mediului în vigoare;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

-Pentru incinte nou înființate sau extinderea celor existente condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili, după caz, pe bază de documentații de urbanism/studii de specialitate elaborate de specialiști în domeniu cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și a cadrului normativ în vigoare;.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru zonele existente menținute se conservă de regulă structura cadastrală existentă, conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate coroborate cu reglementările prezentului PUG, întocmite și avizate conform Legii;
- Este posibilă extinderea incintelor existente prin înglobarea unor parcele învecinate, pe bază de documentații de urbanism (PUZ) sau studii de specialitate, realizate conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii; aceste incinte extinse vor fi integrate în prezenta Unitate Teritorială de Referință;
- În această situație suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta caracterul general al străzii de amplasare prin conservarea aliniamentului existent, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea;
- Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele învecinate cu cele rezidențiale la distanță de minim 5,0 metri iar în zonele învecinate cu cele cu activități productive la minim 8,0 metri pe străzi de categoria III și 10,0 metri pe străzi de categoria II și I;

-Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public;

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

-Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;  
-Distanța față de limitele laterale și cea posterioară ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctual cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

-Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, conform activităților desfășurate în aceasta;  
-Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice specifice;  
-Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel dacă pe fațadele adiacente nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;  
-În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;  
-Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;  
-Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și asigurarea spațiilor de manevră și întoarcere conform normativelor tehnice specifice programului funcțional;  
-Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;  
-Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior;  
-În zonele de acces carosabil pe parcelă/în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;  
-Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintei se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;  
-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea necesarului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;  
-Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza, de regulă, parcaje la sol, pe terenul unităților de gospodărire comunală;  
-În spațiul de retragere față de aliniament poate fi rezervat maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția plantării/inconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri;  
-Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu funcțiunea de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5,0 metri;  
-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

- Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 15,0 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 19,0 metri; excepție de la această regulă o fac instalațiile tehnologice sau coșurile de evacuare;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;
- Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pasties, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitative materiale naturale, încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare, culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/ preepurarea după caz a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din circulații publice, parcaje, și platforme exterioare;
- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform Legislației în vigoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiu public;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) sau de platforme special amenajate, accesibile din spațiul public, destinate colectării/depozitarii selective a deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/ reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Spațiile verzi plantate, organizate pe solul natural, vor ocupa o suprafață de minim 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese, în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau ar împiedeca realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere, speciile locale rezistând mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau să se îmbolnăvească fiind redus;
- Se recomandă realizarea de plantații înalte de arbori (nu arbuști) amplasați perimetral, care să formeze o perdea de protecție față de vecinătăți;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului Regulament;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- În situațiile în care din considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- POT max=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- CUT max=1,0

# G1P

## Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde construcții și amenajări pentru funcțiunea de gospodărire comunală din categoria echipării edilitare ,amenajării de spații destinate activităților comunale inclusiv salubritate,situate în Zona Construită Protejată ; sunt cuprinse elementele nodale ale infrastructurii edilitare (stații de transformare,teritoriul captării de apă,stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă,spații aferente sistemului de canalizare,stații de reglare gaz,etc).

Pentru intervenții importante ce vizează proiectarea/extinderea/reabilitarea sau re tehnologizarea precum și adăugarea de noi clădiri/corpurile de clădire sau instalații tehnologice acestui tip de spații se va elabora PUZCP în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate.

Până la întocmirea PUZCP autorizarea lucrărilor de proiectare/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Majoritatea construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală situate în Zona Construită Protejată sunt ansambluri realizate pe baza unui proiect unitar, uneori etapizat, remarcându-se ca atare în structura urbană; unele dintre acestea sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice.

Pentru aceste spații se conservă de regulă actualele utilizări ce pot fi dezvoltate,reorganizate sau modernizate în conformitate cu necesitățile actuale și cu matricea istorică aflată la originea lor.Proiectele 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, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările/normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

Se va urmări în mod prioritar conservarea contextului urban, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea spațiilor cu destinație publică și a factorilor de mediu.

Intervențiile care vizează amenajarea, extinderea, reabilitarea restructurarea integrală sau parțială a zonelor de gospodărire comunală vor avea în vedere îmbunătățirea calității ansamblului funcțiunilor urbane.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent zonei de gospodărire comunală se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate și proiecte tehnice de execuție elaborate de specialist în domeniu, avizate și aprobate conform Legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora,a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc;

-Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

-Pentru orice schimbare de destinație a clădirilor situate în Zona Construită Protejată care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile Legii;

-Construcții, instalații și amenajări specifice profilului fiecărui tip de zona cu funcțiunea de gospodărire comunală sau de echipare tehnico-edilitara;



- Activități conexe –comerciale(specifice zonelor de târguri,piețe agroalimentare, de vechituri,obor,etc), administrative, sociale etc.;
- Amenajari specifice destinate infrastructurii de circulație;
- Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).
- Toate prevederile actualului Regulament pentru această zonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregii zone centrale și a întregului municipiu;
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

## ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitare;
- Activități conexe, cu condiția ca acestea să fie asociate activității de bază și să fie avizate și aprobate conform Legii cu dublu scop:asigurarea coerenței imaginii urbane ,asigurarea bunei funcționalități a zonelor de gospodărire comunală în relație cu zonele adiacente;
- Activități compatibile complementare utilizărilor admise cu condiția obținerii avizului conform al organelor de specialitate ale administrației publice,după caz, pe bază de documentații de urbanism , studii de fezabilitate sau proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii și cu respectarea prevederilor PUZCP sau până la aprobarea acestuia conform prezentului Regulament:
  - Funcțiuni administrative;
  - Servicii de profil;
  - Depozitare;
  - Alimentație publică;
  - Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot pentru vecinătăți sub valorile maxime legiferați și să nu fie vizibile din spațiul public;
  - Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;

## ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
  - Pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice funcțiuni care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
  - Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în spațiul public;
  - Garaje în clădiri provizorii, construcții provizorii de orice natură;
  - Reparația capitală,modernizarea ,extinderea în orice scop a clădirilor/corpurilor de clădire (provizorii sau parazitare existente);
  - Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice sau să le conducă spre spațiul public sau parcelele vecine;

- Depozitare de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor sanitare și de protecție a mediului în vigoare;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru conservarea diversității și specificității diferitelor clădiri/ansambluri cu această funcționalitate, amplasate în Zona Construită Protejată în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul PUZCP pentru întreaga Zonă Construită Protejată, delimitată prin studiul de fundamentare istoric în cadrul PUG, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament;

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea funcțiilor existente, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentel parcelarului anterior;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se recomandă menținerea neschimbată a situației existente pentru fiecare incintă din Zona Construită Protejată ;
- În situația în care se impun modificări se va stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

- Se recomanda menținerea neschimbată a situației existente pentru fiecare incintă din Zona Construită Protejată ;
- În situația în care se impun modificări se va stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Se recomanda menținerea neschimbată a situației existente pentru fiecare incintă din Zona Construită Protejată ;
- În situația în care se impun modificări se va stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

## ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- În cazul în care se impun modificări ale situației existente se va stabili după caz, prin PUZCP cu respectarea prevederilor prezentului Regulament;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și asigurarea spațiilor de manevră și întoarcere conform normativelor tehnice specifice programului funcțional;
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă/în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintei se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

## ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, pentru incinte ce conțin clădiri sau ansambluri clasate LMI parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;
- În incintele care nu conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, în interiorul parcelelor;
- În spațiul de retragere față de aliniament poate fi rezervat maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri ;
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acesteia;
- Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu funcțiunea de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5,0 metri;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

## ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, prin PUZCP în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:
  - pentru incintele ce conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren a clădirilor monument existente pe parcelă;
  - se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente ;
  - în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între clădiri este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt de înălțime spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între clădiri diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
  - În toate cazurile, până la aprobarea PUZCP, justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornișă se va face în raport cu clădirile clasate sau propuse pentru clasare ca monumente situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Pentru incintele ce conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale;
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregii Zonei Construite Protejate;
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor clădirilor existente 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).
- Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
  - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri; se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
  - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri; se admit rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
  - față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;
- La nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- Soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
- 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;
- Învelitorile vor fi realizate din țiglă, înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- Prin excepție 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;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice

- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/preepurarea după caz a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din circulații publice, parcaje, și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform Legislației în vigoare;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) sau de platforme special amenajate, accesibile din spațiul public, destinate colectării/depozitarii selective a deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/ reciclare a acestora;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Spațiile verzi plantate, organizate pe solul natural, vor ocupa o suprafață de minim 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese, în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau ar împiedeca realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri ; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere, speciile locale rezistând mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau să se îmbolnăvească fiind redus;

-Se recomandă realizarea de plantații înalte de arbori (nu arbuști) amplasate perimetral, care să formeze o perdea de protecție față de vecinătăți;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

-Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului Regulament;

-Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conform tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn, metal);

-Pentru incintele ce conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și a porților de acces în cazul realizării de împrejmuiți noi se vor respecta următoarele principii:

-împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri ,partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

-pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

-în situațiile în care din considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

-împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac;

-împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-În conformitate cu prevederile PUZCP și a studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-POT max=50%

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-În conformitate cu prevederile PUZCP și a studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-CUT max=1,0

# G2

## Zona cimitirelor și funcțiuni conexe.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde terenuri aflate în domeniul public, care adăpostesc funcțiuni de gospodărire comunală din categoria cimitirelor, cimitire existente, active, clădiri aferente (capele funerare), spații pentru administrație;

-Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent (Legea nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu integrarea în procesul de proiectare a amenajărilor peisagistice aferente elaborate de specialiști în domeniu, Hotărârea nr.741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, inhumarea, incinerarea, transportul, dezumarea și reinhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare), ca și prin Regulamentele Interne;

-Pentru autorizarea înființării de cimitire noi, inclusiv a unor construcții noi sau extinderea celor existente se vor elabora în prealabil documentații de urbanism (PUZ);

-Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și condițiilor de mediu.

-Se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea/eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte;

-Pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi documentații de urbanism prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare asigurându-se o densitate brută de cca 7,5-10,0 mp/loc;

- În cazul cimitirelor nou înființate, distanța minimă admisă între zonele protejate (de locuire) și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m (Legea nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare);

Pentru Cimitirul evreiesc identificat ca reprezentând imobil cu valoare istorică situat în afara Zonei Construite Protejate se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată ulterior aprobării PUG și a prezentului Regulament.

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Se conservă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile prezente sau viitoare;

-Lucrări funerare subterane/supraterane;

-Clădiri/pavilioane administrative și de serviciu/întreținere, anexe sanitare;

-Spații pentru ceremonii funerare - capele, platforme în aer liber;

-Spații conexe aferente funcțiunii de bază (funcțiuni funerare și de cult);

-Amenajări destinate infrastructurii de circulație (sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere);

-Plantații înalte, medii, joase;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;

-Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile de pe domeniul public;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau cele care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe spațiul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare ;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Suprafețele minime vor fi determinate prin proiecte de specialitate(arhitectură,arhitectură peisageră), astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse,inclusiv asigurarea zonei de protecție conform normelor sanitare fără disfuncții față de vecinătăți, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Parcelarea internă existentă se conservează; pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare asigurându-se o densitate brută de 7,5-10,0 mp/loc;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor față de aliniament pentru noile dezvoltări se va stabili, după caz, prin documentații de urbanism (PUZ);
- Pentru dezvoltările dispuse adiacent căilor majore de circulație (drum național,județean,drum colector), alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;în aceste cazuri este recomandată elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să reglementeze funcțiunea propusă;

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

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face în conformitate cu prevederile proiectelor de specialitate (arhitectură,arhitectură peisageră)cu respectarea următoarelor condiții:
  - clădirile se vor retrage de la limitele laterale/posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ



-Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu proiectele de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) cu respectarea următoarelor condiții:

- clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul incintei, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta;
- distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Pentru actualele incinte funcționale se conservă, de regulă, accesul existente;
- Sistemul de circulații și accese pietonale și ocazional carosabile pentru intervenții noi sau pentru zonele de extindere va fi definit, după caz, prin documentații de urbanism (PUZ) sau studii de specialitate (arhitectură peisageră) și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din vecinătăți;
- Noi accese se pot stabili, după caz, prin documentații de urbanism sau studii de specialitate cu avizul administratorului drumului public către care se propune accesul;
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi îmbrăcăminti permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incintă cimitirelor este interzisă, cu excepția celor pentru întreținere și funcționare pentru care este permis accesul ocazional și limitat;
- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate;
- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, fiind dispuse, de preferință, în exteriorul incintei propriu-zise;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru construcții noi înălțimea maximă măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt nu va depăși 7,0 metri, respectiv (P+1);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va integra în imaginea generală a peisajului și va ține seamă de caracterul general al zonei (servicii funerare);
- Culorile folosite pentru construcții și amenajări vor fi adecvate programului funerar;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele care adăpostesc funcțiuni din categoria cimitirelor vor avea sisteme pentru preluarea controlată a apelor pluviale; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

- Se va asigura colectarea și conducerea apelor meteorice spre rețeaua de canalizare;
- Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare publice; iluminatul public va face obiectul unui proiect de specialitate;
- În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV etc);
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil printr-o circulație carosabilă din spațiul public și unul pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost);

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei cimitirului vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Teritoriul cimitirelor este în principal structurat ca spațiu verde cu zone de protecție aferente plantate;
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde amenajat pe solul natural cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) care se va conserva ca pondere și configurație; se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi existente ;
- Intervențiile importante, extinderea/reabilitarea acestui tip de spații se vor realiza numai pe bază studii de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) și studii dendrologice și peisagere;
- Este obligatorie păstrarea unui procent de minim 20% din suprafața cimitirelor noi, a extinderii cimitirelor existente, pentru spații verzi amenajate; suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- În zonele existente (unde este posibil) și în zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație înaltă, medie și joasă cu lățimea minimă de 5,0 metri, care nu poate fi utilizată pentru morminte;
- Se vor folosi specii de plante/arbori cu valoare decorativă în scopul particularizării imaginii zonei în spațiul urban;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Aspectul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii funerare;
- Delimitarea spre domeniul public a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în garduri semi-transparente (maxim 70% din suprafață opacă) cu înălțime maximă de 1,20 metri, din care 0,30 metri soclu opac, obligatoriu fiind dublate de gard viu plantat cu vegetație înaltă, medie și joasă (specii de foioase și conifere);
- Împrejmuirile orientate spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 1,80 metri;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

- Conform normelor tehnice specifice (7,5 mp/loc-10,0 mp/loc);
- Procentul maxim de ocupare a terenului cu clădiri este de 5,0%.

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

- Conform normelor tehnice specifice (7,5 mp/loc-10,0 mp/loc);
- Coeficientul maxim de ocupare a terenului cu clădiri este de 0,05;

# G2P

## Zona cimitirelor și funcțiuni conexe situate în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cuprinde terenuri aflate în domeniul public, care adăpostesc funcțiuni de gospodărire comunală din categoria cimitirelor, cimitire existente, active, clădiri aferente (capele funerare), spații pentru administrație aflate în Zona Construită Protejată ;

-Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent (Legea nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu integrarea în procesul de proiectare a amenajărilor peisagistice aferente elaborate de specialiști în domeniu, Hotărârea nr.741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, inhumarea, incinerarea, transportul, dezhumarea și reinhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare) , ca și prin Regulamentele Interne;

În cimitire istorice, protejate datorită valorilor artistice memoriale, urbanistice, ambientale și arhitecturale; sunt supuse protecției: imaginea de ansamblu și organizarea monumentelor funerare, clădirile specifice -capela și administrația, structura vegetației.

Pentru reglementarea zonei de gospodărire comunală din categoria cimitirelor și a funcțiilor conexe situate în Zona Construită Protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent în conformitate cu Metodologia de elaborare și cadrul conținut al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;

Pentru protejarea valorilor de patrimoniu, conținute de cimitirele istorice se instituie în plus următoarele reglementări, până la întocmirea PUZCP pentru întreaga zona construită protejată delimitată conform studiului de fundamentare aferent PUG Tg. Mureș:

- orice intervenție asupra construcțiilor existente (capelă, clădiri administrative și tehnice, de întreținere, dispozitiv de intrare, platforme etc), ca și desființarea parțială sau totală a unei clădiri/corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil, se face numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul Ministerului Culturii ;
- construcțiile funerare noi care au încăperi (cripte, cavouri etc), ca și mormintele noi se vor realiza numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul Ministerului Culturii;
- Trama aleilor este protejată; modificarea traseelor sau a pavimentului acestora se poate face numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul Ministerului Culturii;
- Se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea/eliminarea vegetației, ocuparea spațiului dintre morminte;
- Elementele dislocate de la morminte astăzi necunoscute (piatra, feronerie) sunt protejate și administrația are obligația conservării lor, cu statut de componente artistice (pot fi utilizate în scopuri muzeale);

#### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Se conservă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile prezente sau viitoare;
- Lucrări funerare subterane/supraterane;
- Clădiri/pavilioane administrative și de serviciu/întreținere, anexe sanitare;
- Spații pentru ceremonii funerare - capele, platforme în aer liber;
- Spații conexe aferente funcțiunii de bază(funcțiuni funerare și de cult);
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație (sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere) ;
- Plantații înalte, medii, joase;

#### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile de pe domeniul public;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- În cimitirele care sunt incluse în spațiul Zonei Construite Protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau cele care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe spațiul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare ;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcelarea internă existentă se conservă, aceasta fiind protejată împreună cu toate elementele valoroase evidențiate în secțiunea I; pentru zone de intervenție sau extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare și proiectelor de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) cu respectarea prevederilor PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta ;

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor față de aliniament pentru noile dezvoltări se va stabili, prin documentația de urbanism (PUZCP) sau până la aprobarea acestuia în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) fundamentată de un studiu istoric și avizate și aprobate conform Legii, cu respectarea prezentului Regulament ;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;

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

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va stabili prin documentația PUZCP sau până la aprobarea acestuia în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) cu respectarea următoarelor condiții:
  - clădirile se vor retrage de la limitele laterale/posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va stabili prin documentația PUZCP sau până la aprobarea acestuia în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) cu respectarea următoarelor condiții:

-clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul incintei, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta;

-distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 metri;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;

-Pentru actualele incinte funcționale se conservă, de regulă, accesele existente;

-Sistemul de circulații și accese pietonale și ocazional carosabile pentru intervenții noi sau pentru zonele de extindere va fi definit prin documentația de urbanism (PUZCP) sau până la aprobarea acestuia prin proiecte de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, cu respectarea prezentului Regulament; sistemul de circulații propus va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din vecinătăți;

-Noi accese se pot stabili, după caz, prin documentații de urbanism cu avizul administratorului drumului public către care se propune accesul;

-Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;

-Tipurile de îmbrăcăminte aferente căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale și platformelor existente pot fi schimbate numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul Ministerului Culturii;

-Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi îmbrăcăminte permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor este interzisă, cu excepția celor pentru întreținere și funcționare pentru care este permis accesul ocazional și limitat;

-Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate;

-Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, fiind dispuse, de preferință, în exteriorul incintei propriu-zise;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte în funcție de contextual de amplasare prin PUZCP;

-Până la aprobarea acestuia, în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, se va face în raport cu monumentele istorice situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu istoric avizat și aprobat conform Legii;

-Pentru construcții noi se recomandă ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren să nu vă depășească 7,0 metri, respectiv (P+1);

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

#### **Pentru construcții și amenajări existente**

Intervențiile asupra construcțiilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate de studii istorice și investigații complexe, avizate și autorizate conform Legii; se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea restructurarea sau extinderea construcțiilor și amenajărilor existente se vor avea în vedere următoarele condiționări:

- 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);
- 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 acestora;

#### **Pentru construcții și amenajări nou propuse**

Arhitectura construcțiilor și amenajărilor aferente va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funerar; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

### **ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

-Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/ preepurarea după caz a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din circulații publice, parcaje, și platforme exterioare;

-Se va asigura colectarea și conducerea apelor meteorice spre rețeaua de canalizare;

-Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare publice; iluminatul public va face obiectul unui proiect de specialitate;

-În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.;

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV etc);

-În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil printr-o circulație carosabilă din spațiul public și unul pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost);

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

-Orice parte a terenului incintei cimitirului vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

-Teritoriul cimitirelor este în principal structurat ca spațiu verde cu zone de protecție aferente plantate;

-Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde amenajat pe solul natural cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) care se va conserva ca pondere și configurație; se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi existente ;

-Intervențiile importante, extinderea/reabilitarea acestui tip de spații se vor realiza numai pe bază studii de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) și studii dendrologice și peisagere;

-Este obligatorie păstrarea unui procent de minim 20% din suprafața cimitirelor noi, a extinderii cimitirelor existente, pentru spații verzi amenajate; suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;

-În zonele existente (unde este posibil) și în zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație înaltă, medie și joasă cu lățimea minimă de 5,0 metri, care nu poate fi utilizată pentru morminte;

-Se vor folosi specii de plante/arbori cu valoare decorativă în scopul particularizării imaginii zonei în spațiul urban;

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă(structura vegetației în cimitirele istorice active este protejată), cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

-Aspectul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii funerare;împrejmuirile cimitirelor istorice active sunt protejate și se conservă ca atare in acord cu prevederile PUZCP;

-Delimitarea spre domeniul public a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni în zonele de extindere va consta în garduri semi-transparente (maxim 70% din suprafață opacă) cu înălțime maximă de 1,20 metri, din care 0,30 metri soclu opac, obligatoriu fiind dublate de gard viu plantat cu vegetație înaltă, medie și joasă(specii de foioase și conifere);

-Împrejmuirile orientate spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 1,80 metri;

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

-Conform normelor tehnice specifice(7,5 mp/loc-10,0 mp/loc);

-Procentul maxim de ocupare a terenului cu clădiri este de 5,0%.

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

-Conform normelor tehnice specifice(7,5 mp/loc-10,0 mp/loc);

-Coeficientul maxim de ocupare a terenului cu clădiri este de 0,05;

# DS

## Zona cu destinație specială.

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- Unități ale poliției și jandarmeriei;
- Penitenciare;

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

În zonele imobilelor aflate în administrarea Ministerului Aparării Naționale se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General.

În temeiul art.38 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, al art.30, al art.33 și al art.38 lit.d) din Legea nr.73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art.34 din Legea Apărării Naționale a României nr.45/1994, lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competențelor valorice stabilite de Legislația în vigoare, respectiv cele cuprinse în programele de investiții și reparații ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale emise de către fiecare dintre aceste instituții, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și al Regulamentului aferent.

Parcelele care au reglementate prin PUG, zone de protecție delimitate conform avizului obținut de la gestionarul acestora se supun următoarelor reglementări;

- pentru intervenții în zonele de protecție (reglementate prin PUG) se va solicita avizul gestionarului conform legislației în vigoare;
- pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal;

La elaborarea PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției; se recomandă ca teritoriu minim de reglementare teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată; este interzisă limitarea teritoriului reglementat la parcela care generează PUZ;
- se vor include în documentația de urbanism servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ;
- obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public prevăzute în reglementările PUG pentru zona în cauză vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate;

Pentru situațiile în care se intenționează reconversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât „destinație specială”, se recomandă analiza impactului de modificare la nivelul întregului intravilan;

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Se va respecta utilizarea funcțională existentă cu toate implicațiile ce decurg din aceasta; utilizările actuale pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerințelor gestionarilor cu respectarea normelor specifice și cu asigurarea compatibilității cu utilizările adiacente;
- Unități cu destinație specială, activități cu caracter militar/special, specific fiecărei instituții;

### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Sunt permise funcțiuni complementare:locuințe de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare, cu condiția compatibilității cu funcțiunile de bază;

-Utilizarile generatoare de riscuri sunt permise numai dacă zonele de protecție/interdicție de construire sunt înscrise într-o documentație de urbanism legal aprobată ,conform Legislației in vigoare;

#### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Orice alte utilizări decât cele admise sau admise cu condiționări;

-Lucrari de terasament de natură să afecteze aamenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili ,cu respectarea normelor specifice, prin documentații de urbanism fundamentate de studii de specialitate, avizate conform Legii;

#### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Se va păstra de regulă structura parcelară actuală; în cazul în care este necesară reparcelarea , aceasta se va reglementa în cadrul unui PUZ , cu respectarea normelor specifice , în condițiile Legii și al prezentului Regulament de Urbanism;

#### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Amplasare clădirilor față de aliniament să vă face ținând seama de specificul țesutului urban din zona afectată;

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

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Retragerile față de limitele laterale și cea posterioară se vor realiza cu respectarea normelor specifice, aceste retrageri nu vor putea fi mai mici decât cele stabilite în raport cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face cu respectarea normelor specifice ; această distanță nu va fi mai mică decât jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;

#### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Se va asigura accesul în incinte , cu respectarea normelor specifice ,numai direct dintr-o circulație publică,accesibilă și pentru autovehiculele grele;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

-Necesarul de parcaje se va stabili cu respectarea normelor specifice;

-Pentru personal și vizitatori se pot lua în considerare, orientativ ,normele pentru construcții administrative conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Pentru zone cu regim de construire discontinuu (altele decât Zona Construită Protejată ):pentru construcțiile situate la mai puțin de 6,0 m de limita laterală a parcelei, sau la o distanță mai mică decât jumătate din înălțimea maximă admisă în UTR adiacent; se va respecta înălțimea maximă permisă în UTR adiacent;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețele edilitare edificate publice și disponibile+cablu optic;

- Se va asigura ,după caz, precurarea apelor uzate ,inclusive a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor ,din parcaje,circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

- Pe ansamblul unei parcele,se recomandă ca spațiile verzi organizate pe solul natural să ocupe minim 20% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

- In cazul necesității unei protecții suplimentare în conformitate cu normele specifice tehnice ,se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 2,50-5,0 metri distanță,cu un al doilea gard cu respectarea prescripțiilor specifice ,între cele două împrejmuiri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar,realizându-se cu respectarea normelor specifice;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

- Conform normelor specifice dar nu mai mult de 50%;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

- Conform normelor specifice dar nu mai mult de 1,5

# DSP

## Zona cu destinație specială situată în Zona Construită Protejată .

### SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Teritoriul reglementat cuprinde zonă imobilelor și incintelor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP, incluse în Zona Construită Protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează sau cu care se învecinează.

Lucrările ce urmează a fi efectuate la obiective cu destinație specială amplasate în construcții reprezentând monumente și ansambluri istorice, arheologice, de arhitectură, artă și cultură și la cele din zonele de protecție, inclusiv lucrările ce urmează a fi efectuate în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit Legii, un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobate, se autorizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

Parcelele care au reglementate prin PUG, zone de protecție delimitate conform avizului obținut de la gestionarul acestora se supun următoarelor reglementări ;

- pentru intervenții în zonele de protecție (reglementate prin PUG) conform avizelor obținute se va solicita avizul gestionarului parcelei conform Legislației în vigoare;
- pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP\_si RLU aferent;

La elaborarea PUZCP, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG;
- se vor include în documentația de urbanism servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZCP;
- obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public prevăzute în reglementările PUG pentru zona în cauză vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZCP, detaliate și reglementate;

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de restaurare/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii;

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros; intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia

-Pentru situațiile în care se intenționează reconversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât „destinație specială”, se recomandă analiza impactului de modificare la nivelul întregului intravilan;

### ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Se va respecta utilizarea funcțională existentă cu toate implicațiile ce decurg din aceasta; utilizările actuale pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerințelor gestionarilor cu respectarea normelor specifice și cu asigurarea compatibilității cu utilizările adiacente;

-Unități cu destinație specială, activități cu caracter militar/special, specific fiecărei instituții;

### ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Sunt permise funcțiuni complementare: locuințe de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare, cu condiția compatibilității cu funcțiunile de bază;

-Utilizările generatoare de riscuri sunt permise numai dacă zonele de protecție/interdicție de construire sunt înscrise într-o documentație de urbanism legal aprobată, conform Legislației în vigoare;

### ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Orice alte utilizări decât cele admise sau admise cu condiționări;

-Lucrari de terasament de natură să afecteze aamenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili cu respectarea normelor specifice, prin studii de specialitate, avizate conform legii în conformitate cu prevederile PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se conserva de regulă structura parcelara existent; modificările vor fi stabilite prin PUZCP și vor fi conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar; până la aprobarea acestuia modificările vor fi stabilite cu respectarea normelor specifice, precum și în conformitate cu toate prevederile legale în vigoare.

### ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Amplasare clădirilor față de aliniament se va face cu respectarea prevederilor PUZCP sau până la aprobarea acestuia conform normelor specifice și ținând seama de specificul țesutului urban din zona aferentă;

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

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Retragerile față de limitele laterale și cea posterioară se vor realiza în conformitate cu prevederile PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea normelor specifice, în acord cu toate prevederile legale ;aceste retrageri nu vor putea fi mai mici decât cele stabilite în raport cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren;

### ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea normelor specifice în acord cu toate prevederile legale ; această distanță nu va fi mai mică decât jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte ,măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;

### ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Se va asigura accesul în incinte , cu respectarea normelor specifice ,numai direct dintr-o circulație publică, accesibilă și pentru autovehiculele grele;

#### ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

-Necesarul de parcaje se va stabili cu respectarea normelor specifice;

-Pentru personal și vizitatori se pot lua în considerare, orientativ ,normele pentru construcții administrative conform Anexei la prezentul Regulament;

#### ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZCP de la caz la caz în funcție de context și va fi conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/ 667/ C1/ 4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-In zonele cu regim de construire continuu și se va respecta înălțimea la cornișă a construcțiilor adiacente sau se va reglementa prin PUZCP;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

Clădiri existente:

Intervențiile asupra monumentelor clasate sau propuse a fi clasate sau a clădirilor evidențiate cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate de studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform Legii;

În cazul intervențiilor vizând extinderea ,reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente se va conserva expresia arhitecturală și modernizarea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă; se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;

Clădiri/corpuri noi:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

#### ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețele edilitare edificate publice și disponibile+cablu optic;

-Se va asigura ,după caz, prepurarea apelor uzate ,inclusive a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor ,din parcaje,circulații și platform exterioare;

-Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;

-Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;

#### ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Pe ansamblul unei parcele,se recomandă ca spațiile verzi organizate pe solul natural să ocupe minim 20% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);

-Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră) montate astfel ca să asigure permeabilitatea;

-Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, amenajate cu respectarea normelor specifice,pot fi tratate ca grădini de fațadă;

#### ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor și porților de acces; în cazul realizării de împrejurimi noi tratamentul architectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela ;

-Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar,realizându-se cu respectarea normelor specifice;

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/ M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

-Conform prevederilor PUZCP și normelor specifice dar nu mai mult de 50%;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/ MC/M3.556/ 2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

- Conform prevederilor PUZCP și normelor specifice dar nu mai mult de 1,5

## **Capitolul V**

### **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN(TX)**

#### **A.Zona cu terenuri agricole**

- Zona cuprinde terenuri agricole proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

- Pe terenurile agricole se desfășoară următoarele tipuri de funcțiuni:

-Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;

-Pepiniera viticolă, pepiniera pomicolă;

-Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;

-Areale de cercetare agricolă ce nu implică realizarea de construcții;

-Creșterea albinelor

-Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;

-Drumuri de exploatare agricolă;

- În conformitate cu prevederile legislației în vigoare pe terenurile agricole pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole, fără a fi delimitate ca trup al intravilanului localității.

- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

#### **B.Zona cu terenuri cu pășuni și fânețe**

- Zona cuprinde terenuri ocupate cu pășuni și fânețe proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

- Pe aceste terenuri se desfășoară următoarele tipuri de activități:

-Utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;

-Activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale; este permisă reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, cu metode de construire tradiționale și materiale naturale;

-Activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri;

-Activități de ecoturism, științifice sau educative, care nu necesită realizarea de construcții; în acest scop este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind realizate din materiale naturale și cu tehnici tradiționale, realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul Agenției de Protecția Mediului și a Agenției Naționale pentru Aree Naturale Protejate, cu avizul administrației locale;

- Autorizarea executării construcțiilor pe pășunile și fânețele din extravilan este interzisă.

#### **C.Zona cu terenuri împădurite**



- Zona cuprinde terenuri împădurite proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.
- În această zonă se aplică reglementările conținute din Codul Silvic.
- În zonele cu terenuri împădurite este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.
- Pe terenurile împădurite se desfășoară următoarele tipuri de activități:
  - Exploatarea controlată a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
  - Activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunitățile locale.
  - Intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
  - Acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
  - Activități de vânătoare și pescuit sportiv conform legislației în vigoare;
  - Activități de ecoturism, științifice și educative, care nu necesită realizarea de construcții-investiții; în acest scop este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind realizate din materiale naturale și cu tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.
- În această zonă sunt interzise deplasările cu orice vehicule motorizate (automobile, ATV, motociclete, etc) cu excepția celor utilizate pentru intervenții autorizate (întreținerea și exploatarea controlată a pădurii); este interzis accesul pentru practicarea sporturilor extreme cu mijloace motorizate (ATV-uri, autoturisme de teren, motociclete).

#### **D.Zone naturale protejate**

- Zona cuprinde terenurile ce fac parte din ariile naturale protejate din teritoriul administrativ al municipiului: identificate de APM ca fiind actuale.
- În conformitate cu prevederile legale în vigoare în zonele naturale protejate sunt interzise orice intervenții până la obținerea avizului Agenției de Protecția Mediului și a Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate.
- Pe terenurile cuprinse în ariile naturale protejate se desfășoară următoarele activități:
  - Activități în zone umede -rauri, pâraie, lacuri; astfel de intervenții: se pot desfășura doar cu respectarea obiectivelor de conservare ale speciilor și habitatelor de interes conservativ ale florei și faunei acvatice; au nevoie de avizul administrației Apele Române, a Agenției de Protecția Mediului și a Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate.
  - Activități în zona fondului forestier: astfel de intervenții se pot desfășura doar în zona amenajamentelor silvice cu respectarea obiectivelor de conservare ale speciilor și habitatelor de interes conservativ avifaunistic; se vor obține avizele administrației Apele Române, a Agenției de Protecția Mediului și a Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate.
  - Activitățile în zona terenurilor ocupate cu pajiști (pășuni și fânațe) și a terenurilor arabile: astfel de intervenții sunt derulate de proprietarii acestor terenuri și constau în activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile în termenii contractelor și Regulamentelor vizate de Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate.

- Activități în legătură cu fondul piscicol și cinegetic - în ariile rezervațiilor naturale de interes natural sunt interzise activitățile de pescuit sportiv și vânatoare; sunt permise activități de monitorizare a efectivelor de specii de interes piscicol și cinegetic și de pază împotriva acțiunilor ilegale care pot afecta fauna sau habitatele naturale, realizate de personalul de specialitate al gestionarului fondului piscicol și de vânatoare, împreună cu Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate; toate activitățile vor fi conforme cu planul de management integrat al ariilor protejate; sunt interzise intervențiile de populare cu specii de pești exotici și cu specii de interes cinegetic exotic, a arealelor ce fac parte din zonele naturale protejate ca și orice formă de recoltare, capturare, distrugere sau vătămare a speciilor de animale sălbatice acvatice, subterane sau terestre de interes comunitar.

- Activități de ecoturism, științifice cu rol de conservare a biodiversității și protecție a peisajului sau educative care nu necesită realizarea de construcții; marcajul traseelor turistice sau alte tipuri de indicatoare cu scopul de informare asupra ariei protejate, realizate cu avizul Agenției Naționale pentru Aree Naturale Protejate.

- Activități der acces și circulație care se vor desfășura sub supravegherea Agenției Naționale pentru Aree Naturale Protejate; în aceleași condiții este permis accesul proprietarilor pe drumurile existente (forestiere sau de exploatare agricolă) pentru intervenții autorizate de întreținere; este interzis accesul pentru practicarea sporturilor extreme cu mijloace motorizate (ATV-uri, autoturisme de teren, motociclete).

## **E. Zona cursurilor/oglinzilor de apă**

- Zona cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrate
- Cursuri de apă necadastrate
- Lacuri

- Zona văii Mureșului (cursul mijlociu) este o zonă foarte propice pentru desfășurarea activităților de petrecere a timpului liber, de aceea, prin prezentul PUG, se permit funcțiuni ce necesită o amenajare minimală a malurilor, acolo unde relieful și declivitatea terenului o permit; în astfel de zone este interzisă realizarea de construcții.

- Utilizări admise: amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Utilizări interzise: orice utilizare interzisă de legislație și normele tehnice în vigoare

## **Capitolul VI** **ALTE PREVEDERI**

-Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă; prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994

-Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform Legii.

-Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică; sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres că atare în planurile urbanistice zonale.

Intocmit,  
arh.urb.Adriana Raus