



# PUZ

REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE  
CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN

CLUJ-NAPOCA

**MEMORIU DE PREZENTARE**



# PUZ

## REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN

# MEMORIU DE PREZENTARE

Număr contract: 107466 / 18.02.2021  
Certificat de urbanism: 3739/06.10.2020  
Data elaborării: august 2021. Revizuit martie 2022

Beneficiar: **Primăria Municipiului Cluj-Napoca**  
str.Moșilor 1-3



Elaborator PUZ:  
(urbanism) **SC planwerk arhitectură și urbanism SRL**  
str. Georges Clemenceau 3, 400021 Cluj-Napoca  
0264 439 488, office@planwerkcluj.org  
http://planwerkcluj.org/



arh. Tudor Pănescu  
arh. Tiberiu Ciolacu  
urb. Ruth Duma-Coman  
arh. Lucian Șuvaina  
arh. Adrian Borda  
arh. Diana Cosman  
stud.arh. Cristina Moldovan



Proiectanți de specialitate

**SC NV Construct SRL** – rețele edilitare, drumuri  
Str. Răvașului 22., 400000 Cluj-Napoca  
Tel. 0264-460054, email: nvconstruct@yahoo.com

**SC Prodeco arhitectură și inginerie SRL** – rețele edilitare parcaj  
Str. Emil Racoviță 38, 400000 Cluj-Napoca  
Tel. 0742620253, email office@prodeco.org.ro

**SC ZZTopo SRL** – cadastru și topografie  
tel. 0744134703, email: nicuzaiu@gmail.com

**SC GEOSTUD SRL** – studiu geotehnic  
str. Str Sîngerului 11, Sector 1, București  
tel. 021-220.22.66, email: office@geostud.ro



## **BORDEROU GENERAL PUZ:**

### **PIESE SCRISE**

MEMORIU GENERAL  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **PIESE DESENATE**

planşa U-PUZ-01	PLAN DE ÎNCADRARE
planşa U-PUZ-02	SITUAȚIA EXISTENTĂ
planşa U-PUZ-03A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
planşa U-PUZ-03B	ILUSTRARE URBANISTICĂ
planşa U-PUZ-04	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
planșele U-PUZ- 05a1/05b/05b1	ECHIPARE EDILITARĂ



## **CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Date de sinteză
- 1.3 Obiectul lucrării
- 1.4 Surse documentare

### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor și calitatea spațiului public
- 2.6 Echipare edilitară
  - 2.6.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră
  - 2.6.2. Rețeaua de canalizare pluvială
  - 2.6.3. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică
  - 2.6.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale
  - 2.6.5. Rețeaua de termoficare
  - 2.6.5. Rețeaua de telecomunicații
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 Concluzii ale documentațiilor realizate anterior și ale analizelor
- 3.2 Propuneri pentru zona de reglementări
  - 3.2.1. Rețeaua de mobilitate, sistemul de parcări și spațiile publice
  - 3.2.2. Parcajul și scuarul Aleea Bibliotecii
  - 3.2.3. Incinta Dorobanților 105
- 3.3 Propuneri pentru zona de influență
  - 3.3.1. Restructurarea urbanistică a zonei Aleea Bibliotecii
  - 3.3.2. Regenerarea zonei Aleea Bârsei
  - 3.3.3. Regenerarea zonei strada Troțușului
- 3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.5.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră
  - 3.5.2. Rețeaua de canalizare pluvială
  - 3.5.3. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică
  - 3.5.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale
  - 3.5.5. Rețeaua de termoficare
  - 3.5.5. Rețeaua de telecomunicații
- 3.6 Protecția mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publică

### **4. Concluzii – măsuri în continuare**





## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUZ REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN**

Beneficiar: **Primăria Municipiului Cluj-Napoca**

Proiectantul general: **SC planwerk SRL, cu sediul pe str. Georges Clemenceau 3, 400021, Cluj-Napoca.**

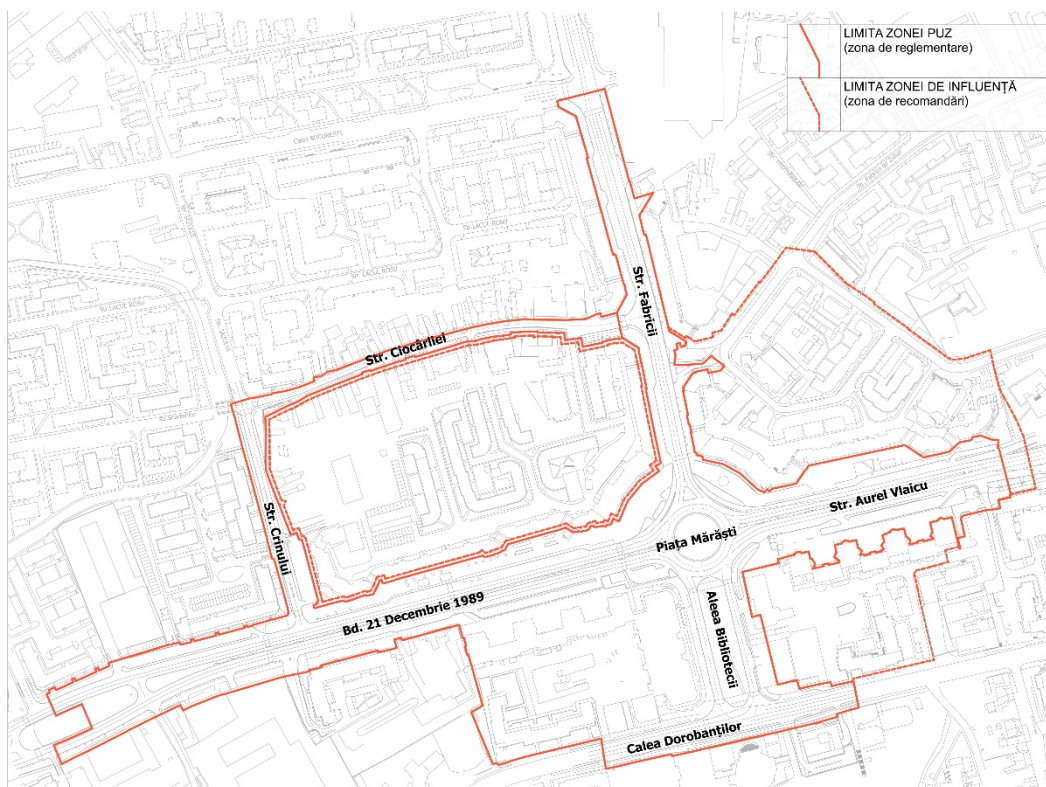
Data inițierii: februarie 2017

### 1.2. Date de sinteză

Suprafața zonei de reglementări): **114.713 mp**  
Suprafața zonei de influență (se fac recomandări pt. documentații viitoare): **117,412 mp**  
Suprafața totală: **232.125 mp**

#### Datele privind corpurile de proprietate din zona de studiu:

Nr.	Nr. Cadastral	Descriere	Suprafață în zona PUZ (mp)	Suprafață totală (mp)
1	330878	Bd. 21 Decembrie 1989	30,032	74,911
2	334172	Piața Mărăști	12,731	12,731
3	330115	Str. Aurel Vlaicu	15,124	15,124
4	333757	Aleea Bibliotecii	6,110	6,110
5	340530	Calea Dorobanților	4,341	50,857
6	340628	Str. Fabricii	12,876	22,821
7	345812	Str. Ciocârliei	4,439	4,439
8	344939	Str. Crinului	4,318	4,318
9	252561	Spațiu verde la intersecția Aleii Bibliotecii și Căii Dorobanților	32	32



Zona de reglementări PUZ (114.713 mp) și zona de influență (113.230 mp)

## 1.3 Obiectul lucrării

### 1.3.1. Solicitări ale temei-program

Tema de proiectare prevede:

1. Reabilitarea și reorganizarea rețelei de spații publice din zona de studiu, cu accent pe favorizarea modalităților sustenabile de mobilitate: transport public, biciclete, pietonal. Pe baza concluziilor planului aprobat, se vor elabora fazele DALI și PT/DE, care vor detalia componentele tehnico-economice ale reamenajării spațiului public.
2. Realizarea unui parcaj public subteran cu minim 250 de locuri în zona Aleii Bibliotecii.

Suplimentar față de perimetrul desemnat prin caietul de sarcini și tema de proiectare (Zona de reglementări), sînt abordate zone limitrofe (numite "Zona de influență"), pentru care se formulează propuneri cu **titlu de recomandare pentru investiții viitoare**. Recomandările se află în strînsă legătură cu măsurile propuse în interiorul zonei de reglementări, oferindu-le acestora din urmă un context planificativ mai amplu, și vizează:

1. Regenerarea incintelor rezidențiale, prin reorganizarea sistemului de circulație și parcări, inserția de parcaje rezidențiale multietajate, extinderea zonelor verzi, a spațiilor publice pietonale, a locurilor de joacă și de petrecere a timpului liber etc.
2. Reconfigurarea frontului estic al Pieței Mărăști (Aleea Bibliotecii), prin realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte.

### 1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

PUG Cluj Napoca încadrează suprafețele studiate în următoarele UTR, delimitate conform planșei *Situația existentă* a prezentului PUZ:

- UTR LC\_A
- UTR M3/PUZ
- UTR Ve
- UTR S\_Et
- UTR S\_Is
- UTR S\_Va
- UTR Lip
- ZCP\_Is\_A

Planul urbanistic general face recomandări privind regenerarea urbană a zonelor de locuințe colective. De asemenea, sînt desemnate poziții pentru realizarea de parcaje rezidențiale multietajate.

## 1.4 Surse documentare

### Documentații și studii

- **PUG Cluj-Napoca**, UTCN, planwerk, 2014
- **PMUD Cluj-Napoca**, BERD, 2015
- **Actualizare PMUD Cluj-Napoca**, Civitta, TTL Planning, în lucru
- **Studiu privind calitatea aerului în municipiul Cluj-Napoca**, USI, 2020
- **Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020**, CMPG, 2015
- **Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2021-2030**, World Bank, în lucru
- **Studiu de trafic/studiu de circulație pentru obiectivul Pasaj rutier Piața Mărăști**, Aduro Impex, 2018

### Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu geotehnic, studiu topografic
- set de analize urbanistice și morfologice, elaborator sc planwerk srl.

### Date statistice

Nu este cazul.

### Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Reabilitarea bulevardului 21 Decembrie 1989 este prevăzută a fi realizată etapizat, pe tronsoane. Astfel, tronsonul inclus în prezentul plan continuă investiția în curs de realizare pentru tronsonul Piața Unirii – strada Buftea, în cadrul proiectului „*Realizarea de benzi dedicate - etapa I – B-dul 21 Decembrie 1989*” (tronsonul dintr-o P-ța Unirii și Biserica Sf. Petru) – proiect finanțat și aflat în implementare prin POR 2014-2020.

De asemenea, zona studiată se învecinează cu amplasamentul sediului Consiliului Județean Cluj, aflat în proces de modernizare și extindere, investiția vizînd atît clădirea propriu-zisă, cît și spațiile exterioare aferente.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei



#### Date privind evoluția zonei

Sec. 19 – 1970

Arealul include fragmente ale structurii urbane tradiționale apărute la sfârșitul secolului 19 și compusă din gospodării cu caracter rural (cartierul Hochstadt), unde activitatea predominantă era grădinăritul.

Străzile Ciocîrliei și Crinului sînt rămășițe ale fostei trame stradale din zonă, în timp ce parcelele riverane păstrează trăsături ale fostei structuri semi-rurale.

Zona include două monumente în extremitatea de vest – biserica Sf. Petru (atestată prima oară în a doua jumătate a sec. 14, reconstruită în forma actuală între 1844-1848) și centrul de bătrîni Sf. Francisc și Sf. Elisabeta (1855-1870).

1970 – 1989

Procesul de sistematizare urbană din perioada socialită a înlocuit cea mai mare parte a parcellarului tradițional cu ansambluri de locuințe colective, etapele de proiectare, reproiectare și execuție desfășurîndu-se în perioada aproximativă 1970-1989. Latura sudică a pieței Mărăști a rămas nefinalizată la sfârșitul perioadei socialiste (zona Aleea Bibliotecii).

1990 – 2020

În ultimii 30 de ani, au fost făcute intervenții punctuale în zonă (construcții și amenajări) fără o bază planificativă consistentă. Principalele tendințe au fost cele de densificare a parcellarului de pe străzile Ciocîrliei și Crinului și ocuparea suprafețelor (inițial) publice cu clădiri cu caracter inadecvat ("piața" comercială Mărăști pe amplasamentul fostei autogări, stație de carburanți, hipermarket-uri, biserica de pe strada Fabricii etc).

#### Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată face parte din pericentru de est orașului și include zona centrală a cartierului Mărăști – Piața Mărăști – situată pe principala axă de mobilitate est vest a orașului – bulevardele 21 Decembrie 1989 / Aurel Vlaicu.

Perpendicular pe axul principal (est-vest), se află strada Fabricii și Aleea Bibliotecii, cuprinse în plan, alături de străzile Ciocîrliei și Crinului.

### **Activități.**

Profilul funcțional al zonei este unul predominant rezidențial. Activități comerciale și servicii completează și deservește locuirea din zonă, concentrate la nivelurile inferioare ale clădirilor rezidențiale.

Izolată, în interiorul zonei de studiu sau în imediata vecinătate sînt prezente clădiri monofuncționale: sedii de instituții publice (sediul Consiliului Județean, Biblioteca Județeană), clădiri de birouri, biserici, comerț.

Este observabilă ponderea redusă a dotărilor publice (învățămînt, sănătate, asistență socială, agrement, sport, petrecere a timpului liber) care deservește funcțiunea rezidențială dominantă.

Principalele disfuncționalități:

- Deficit la nivelul dotărilor de servirea a locuirii
- Calitate deficitară a locuirii, la nivelul spațiilor verzi, a spațiilor publice
- Calitatea vieții afectată de poluare



### **Tipologii.**

Tipologiile urbanistice (moduri de organizare spațială a clădirilor și a spațiilor libere), deși eterogene, au ca trăsătură comună densitatea de ocupare a suprafețelor (în raport cu alte cartiere din Cluj).

Tipologia predominantă este cea dată de blocurile care flanchează bulevardul principal și Piața Mărăști, caracterizate de fronturile înalte și continue, care formează "nișe" de diferite dimensiuni și care culminează în exedra monumentală care încadrează Piața la nord.

Latura sudică a pieței – Aleea Bibliotecii, concepută inițial după aceleași principii de organizare spațială, dar nefinalizată – este zona cu cel mai important potențial de restructurare urbanistică.

Principalele disfuncționalități:

- Din punct de vedere spațial, Piața Mărăști nu are calitățile unei piețe urbane / unui centru de cartier. Caracter spațial și arhitectural fragmentat, incomplet

### **Spațiu public și mobilitate**

Calitatea spațiului public, pe toată suprafața arealului studiat, este afectată de predominanța suprafețelor dedicate traficului motorizat, în defavoarea circulației pietonale și a celei cu mijloace nemotorizate.

Se remarcă consumul semnificativ de suprafețe cauzat de parcajele la sol și de garaje individuale. După epuizarea capacității proiectate a cartierului, parcajele au ocupat treptat suprafețe verzi, trotuare și benzi carosabile.

Incintele rezidențiale studiate (în mod special Dorobanților 105 și Dorobanților 111, situate

la vest, respectiv la est de Aleea Bibliotecii) sînt complet lipsite de spații verzi accesibile public, locuri de joacă sau amenajări de petrecere a timpului liber.

Principalele disfuncționalități:

- suprafețe pietonale neatractive, subdimensionate și/sau ocupate de mașini parcate neregulamentar. Accesibilitate limitată pentru persoane cu dizabilități;
- lipsa infrastructurii pentru biciclete / trotinete;
- număr redus de arbori în spațiul public;
- spații verzi reduse ca suprafață și deficitare dpdv al accesibilității și tipului de amenajare. Spațiul verde amenajat pe Aleea Bibliotecii este dificil de accesat de pietoni, fiind înconjurat pe toate laturile de artere de circulație și parcări;
- insuficiența dotărilor urbane - mobilier, locuri de joacă, amenajări pietonale pentru recreere, agrement și promenadă;
- stare degradată a amenajărilor existente (pavaje, trepte, ziduri de sprijin etc);
- iluminat public uzat moral, cu consum ridicat de energie;
- absența stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice;



### **Potențial de dezvoltare**

Prin măsuri de regenerare a spațiilor publice și a infrastructurii și de restructurare urbană, Piața Mărăști poate prelua rolul unui centru de cartier și – mai mult decît atît – a unui pol de dezvoltare și atractivitate pentru partea de est a orașului, pe axul între centrul istoric și aeroport.

Principalele avantaje ale zonei:

- poziție favorizantă pe axul est-vest al orașului, cu o bună legătură spre nord;
- infrastructură de transport public bine dezvoltată, cu perspective de dezvoltare viitoare;
- mixaj funcțional echilibrat locuire / servicii / comerț / instituții;
- configurație urbanistică reprezentativă;
- rezerve de teren (inclusiv public) pentru regereneare / dezvoltare;
- terenuri sub-utilizate în raport cu potențialul dat de poziția lor urbanistică.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul propus se află în intravilanul localității Cluj-Napoca.

### **Relaționarea zonei cu localitatea**

Amplasamentul se află la intersecția bulevardului 21 Decembrie/Aurel Vlaicu (principalul ax est-vest) cu strada Fabricii, o importantă legătură spre nord (zona industrială).



### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul este puternic antropizat, neincluzând în perimetrul său elemente naturale semnificative. Dimpotrivă, se constată un deficit semnificat la nivelul vegetației și al amenajărilor verzi.

La extremitatea sa de nord-vest (str. Crinului), perimetrul se învecinează punctual cu Canalul Morii, a cărui amenajare urmează să facă obiectul unei investiții viitoare.

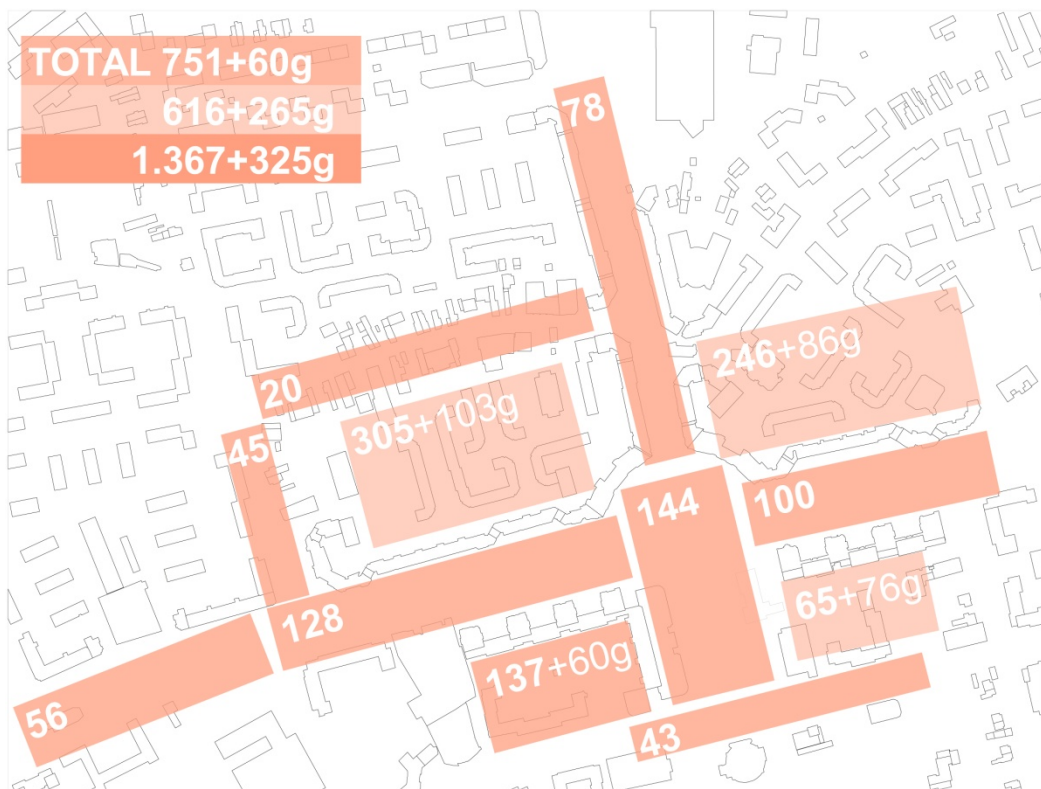
### **2.4. Circulația**

Axul dat de bulevardele 21 Decembrie 1989 / Aurel Vlaicu constituie principala magistrală de circulație a orașului. Axul este dublat, la sud, de Calea Dorobanților, pe care circulația decurge cu sens unic, de la vest spre est. Aleea Bibliotecii face legătura dintre cele două artere paralele.

Strada Fabricii reprezintă legătura directă spre zonele din nordul orașului (blv. Muncii, zona industrială).



Schema existentă de mobilitate



Sistemul existent de parcare, în zona de reglementări, în zona de influență și în total (g = garaje)

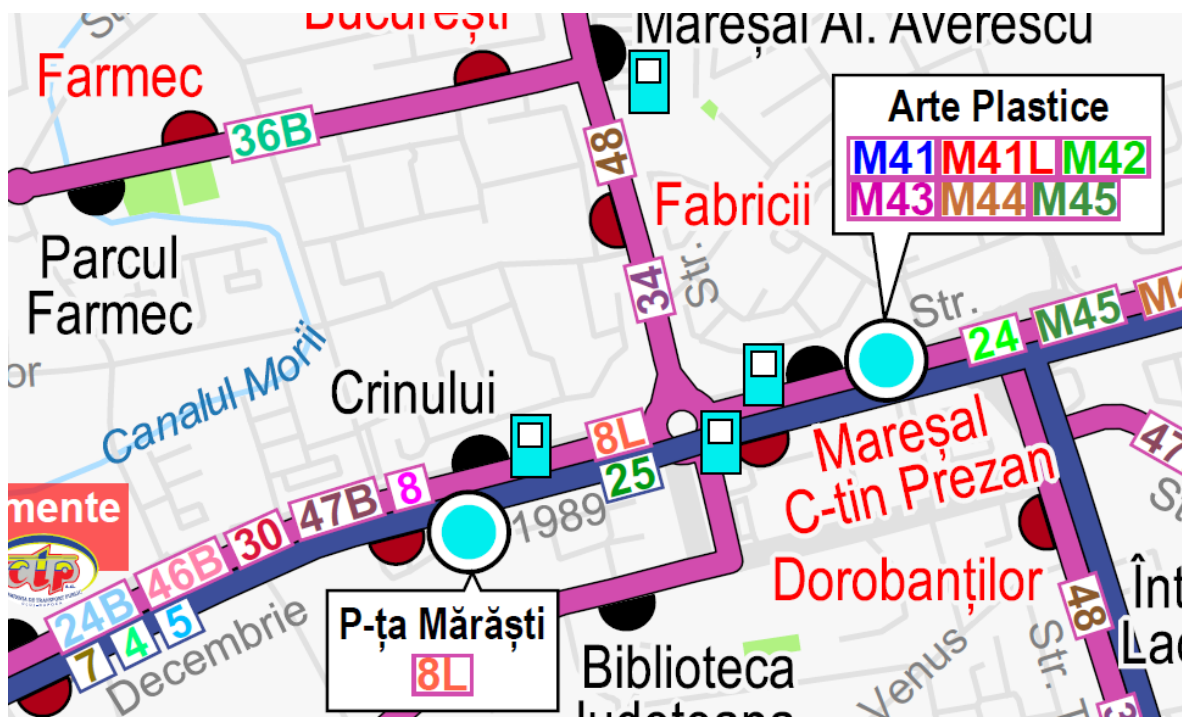


### Transport public

Pe magistrala est-vest circulară (pe tronsonul studiat) 13 linii urbane și 6 linii metropolitane de transport public. Acestea din urmă au capătul de linie (sosire) pe latura nordică a bulevardului Aurel Vlaicu (stația Arte Plastice) și plecarea din stația aflată vis-a-vis (Mareșal C-tin Prezan). PE tronsonul studiat se află în prezent 4 stații (Crinului/Piața Mărăști, respectiv Arte Plastice/Mareșal C-tin Prezan).

Pe strada Fabricii circulă două linii de transport public urban, pe tronsonul studiat existînd în prezent o stație (Fabricii).

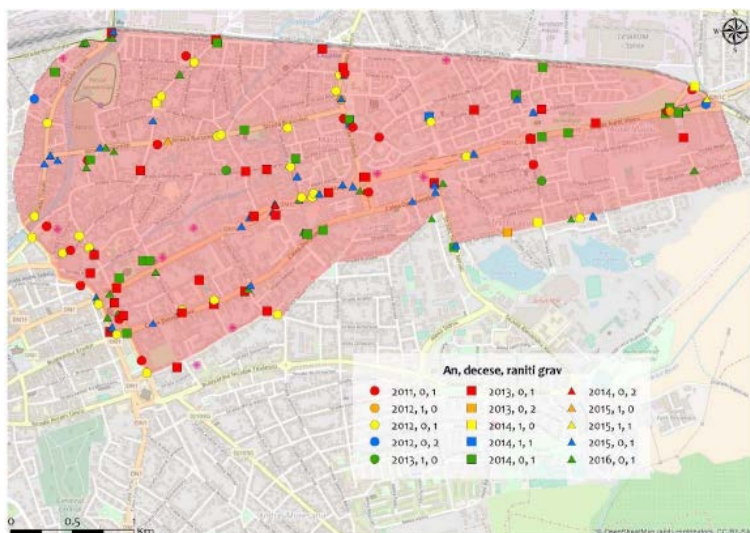
Pe strada Dorobașilor circulă o linie de transport urban, tronsonul studiat incluzînd o stație (Biblioteca Județeană).



Harta traseelor CTP, sursa: <http://ctpcj.ro/>

### Conflicte

Studiul de trafic elaborat pentru obiectivul Pasaj rutier Piața Mărăști (Aduro Impex, 2018) evidențiază frecvența accidentelor în perioada 2011-2016 pe tronsonul bulevardului 21 Decembrie 1989 cuprins în zona de studiu a prezentului plan. Aceasta concentrare de evenimente rutiere denotă nevoia de creștere a siguranței în trafic prin reorganizarea profilelor și amenajărilor stradale.

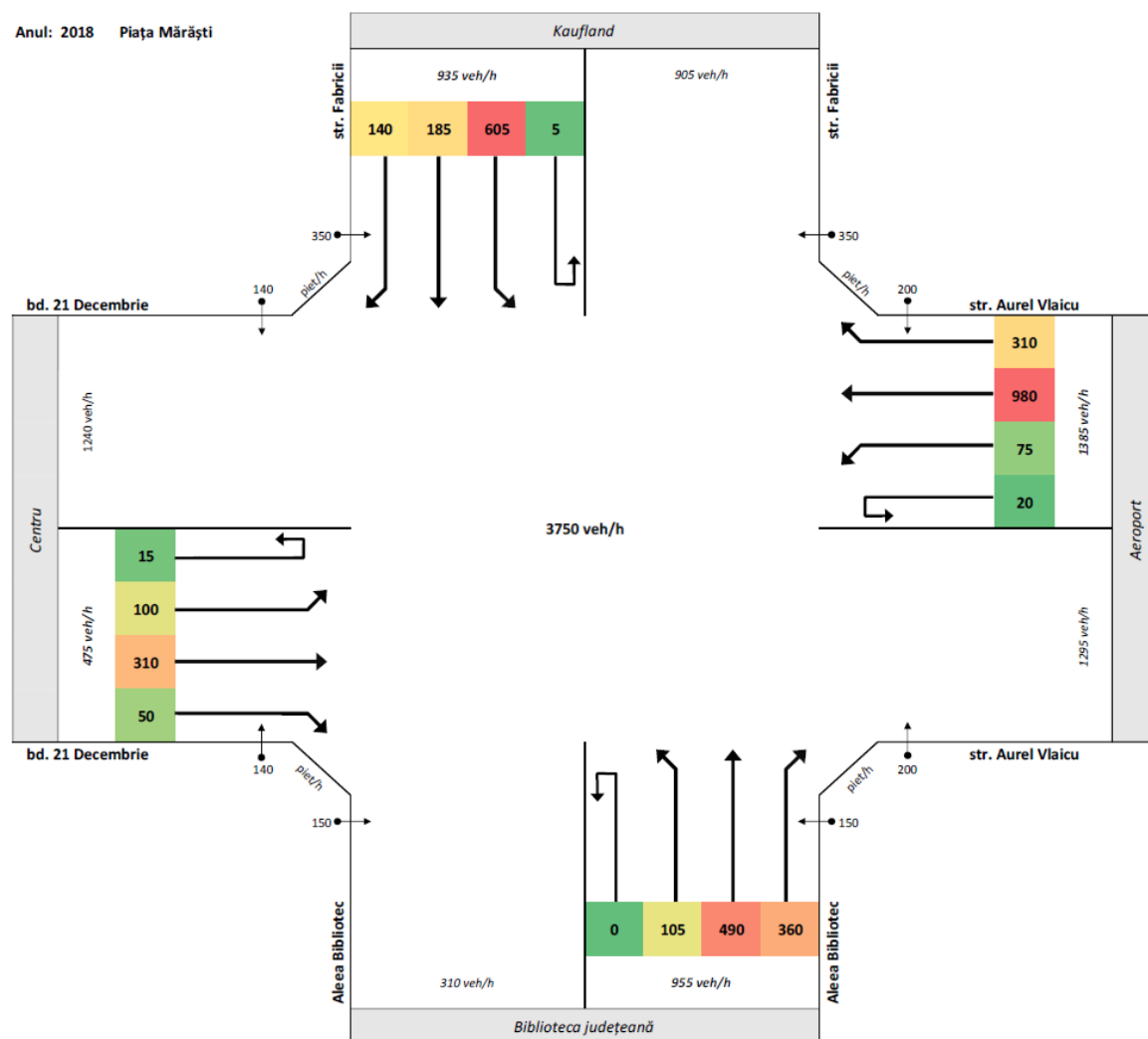


**Localizarea accidentelor grave în intervalul 2011-2016, sursa: Studiul de trafic elaborat pentru obiectivul Pasaj rutier Piața Mărăști**

**Eficiența utilizării infrastructurii carosabile** a fost analizată atât pe baza datelor furnizate de Studiul de trafic elaborat pentru obiectivul Pasaj rutier Piața Mărăști, cât și pe baza observațiilor din teren. Concluziile arată asimetrii consistente în raportul capacitate/fluxuri reale pe două tronsoane:

- 21 Decembrie 1989, pe tronsonul aflat la vest de sesnul giratoriu: 1240 vehicule/oră în direcția vest (centru) față de 475 vehicule/oră în direcția est (aeroport), în condițiile în care există un număr similar de benzi pe ambele sensuri. Observația e confirmată de faptul că, pe sensul spre aeroport, banda 1 este inactivă, fiind ocupată de mașini parcate neregulamentar.
- Aleea Bibliotecii: 955 vehicule/oră în sensul spre nord (girație) față de 310 vehicule/oră în sensul spre sud (Calea Dorobanților), în condițiile în care există 2 benzi pentru fiecare sens.

Anul: 2018 Piața Mărăști



**Valori orare de trafic în intersecția Piața Mărăști, 2018, sursa: Studiul de trafic elaborat pentru obiectivul Pasaj rutier Piața Mărăști**

Principalele disfuncționalități:

- Suprafețe excesive dedicate traficului motorizat privat – atât celui în mișcare cât și celui staționar – în raport cu suprafețele pietonale și cu spațiul public disponibil în general
- Suprafețe carosabile supradimensionate, delimitate și organizate deficitar, care conduc fie la viteze mari de deplasare, fie la parcare nereglementată;
- Utilizarea ineficientă a zonelor carosabile în raport cu valorile de trafic;
- Lipsa benzilor dedicate pentru transportul public;
- Lipsa infrastructurii dedicate pentru biciclete/trotinete;
- Stare deficitară a stațiilor de transport public –uzate fizic și moral. Conflicte între transportul public și traficul privat / taxi în zona stațiilor;
- Lipsa stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice.

## 2.5. Ocuparea terenurilor și calitatea spațiului public



**Zona de reglementări** cuprinde exclusiv suprafețe aflate în domeniul public. Construcțiile aflate în interiorul zonei sînt stații de transport public (bd. 21 Decembrie 1989/Aurel Vlaicu), posturi de transformare (curtea Dorobanților 105) și garaje individuale.

**Zona de influență** include ansambluri de locuințe colective (Aleea Bârsei, str. Fabricii de zahăr, str. Troțușului) organizate în incinte și semi-incinte. Funcțiunea rezidențială este completată izolat cu elemente de infrastructură edilitară (puncte termice, posturi de transformare), precum și cu sedii de instituții (Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Cluj) și dotări (cinematograful Mărăști).

În zona străzilor Ciocârliei și Crinului, parcelarul este ocupat de tipologii eterogene, cu funcțiuni predominant rezidențiale, combinate cu servicii.

Terenurile aflate pe latura estică a Aleii Bibliotecii sînt ocupate de o stație de carburanți și un magazin de tip supermarket, cu sistemul de accese și parcări aferente.

Deși se bucură de o poziție urbană reprezentativă, în prezent, cele două parcele sînt ocupate de utilizări mai degrabă tipice zonelor periurbane: au un randament scăzut de utilizare a suprafeței, sînt condiționate și dedicate funcțional traficului auto, au o relație redusă spre inexistentă cu fluxurile pietonale publice. Configurația și organizarea construcțiilor și amenajărilor este în dezacord cu scara urbană și cu contextul arhitectural al pieței, ducînd la un dezechilibru spațial pronunțat, mai ales în raport cu axul de simetrie nord-sud al pieței.



## 2.6. Echipare edilitară

Zona este complet echipată edilitar, conform avizelor de amplasament.

### **2.6.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră**

Pe amplasamentul studiat există conducte din OL cu diametrul de 150 mm, Fonta cu diametrul de 300 mm, Azbociment cu diametrul de 300 mm, PEHD cu diametre cuprinse între 50 și 140 mm, PREMO cu diametrul de 1400 mm.

Rețeaua de canalizare menajeră este deservită de conducte din beton cu diametrul de 300 mm și 1400 mm, PVC cu diametre cuprinse între 200 mm și 400 mm, Pafsin cu diametre de 600 mm și 800 mm.

### **2.6.2. Rețeaua de canalizare pluvială**

În prezent, pe amplasamentul studiat, există conducte pentru rețeaua de canalizare pluvială, urmînd să se monteze guri de scurgere în direcția acestora.

### **2.6.3. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică**

În prezent, pe amplasamentul studiat, există două posturi de transformare PT 38 I și PT 38 II, linii electrice de joasă tensiune LES 0,4 kV și linii electrice de medie tensiune LES 10 kV, aferente celor două posturi de transformare. Acestea necesită relocare deoarece se află pe suprafața de amplasament a parcajului din incinta Dorobanților 105.

În zonă mai există și linii electrice aeriene de joasă tensiune LEA 0,4 kV, linii electrice aeriene de iluminat public LEA IP și linii electrice subterane de iluminat public LEA IP. Acestea nu afectează zona de parking și nu necesită relocare.

### **2.6.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale**

În prezent, pe amplasamentul studiat, există conducte pentru rețeaua de gaze de presiune redusă și medie.

### **2.6.5. Rețeaua de termoficare**

Conform avizului de amplasament emis de regia de termoficare, în zona de reglementări există conducte de transport a agentului termic, în zona bulevardului Aurel Vlaicu.

### **2.6.6. Rețeaua de telecomunicații**

În zonă există rețele de telecomunicații, conform avizelor de amplasament.

## **2.7. Probleme de mediu**

Conform documentației **Studiul calității aerului în municipiul Cluj-Napoca**, elaborată în 2020 de către SC Unitatea de Suport pentru Integrare SRL, între 2014 și 2019, stația de monitorizare a calității aerului CJ-1 amplasată în Piața Mărăști a înregistrat cel mai mare număr de depășiri ale valorii limită orare ( $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) de emisii de dioxid de azot ( $\text{NO}_2$ ) la nivel de municipiu. Valorile anuale depășesc valoarea limită și sînt în creștere de la un an la altul.

De asemenea, în perioada 2013-2019 stația a înregistrat o creștere constantă a numărului de depășiri ale valorii limită zilnice ( $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) pentru concentrația de pulberi în suspensie PM10.

Studiul identifică două cauze ale depășirii valorilor: traficul și modul de încălzire a locuințelor.

**Tabel 10. Concentrații medii anuale și numărul de depășiri ale valorii limite orare pentru dioxidul de azot (NO<sub>2</sub>).**

Stații de monitorizare calitate aer	Parametrul	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CJ – 1 – Aurel Vlaicu	Media anuală $\mu\text{g}/\text{m}^3$	-	-	-	-	<u>50.1</u>	-	-	51.74	55.91	60.20
	Numărul de depășiri ale valorii limită orare, 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0	0	0	-	<u>2</u>	-	0	0	0	1
CJ – 2 - Constanța	Media anuală $\mu\text{g}/\text{m}^3$	-	18.96	33.06	-	<u>40.40</u>	-	-	37.81	-	-
	Numărul de depășiri ale valorii limită orare, 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1	0	0	0	<u>1</u>	-	0	0	0	0

Studiul de calitate a aerului în Municipiul Cluj - Napoca

**Tabel 11. Concentrații medii anuale pentru pulberi în suspensie, PM10**

Stații de monitorizare calitate aer	Parametrul	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CJ – 1 – Aurel Vlaicu	Media anuală $\mu\text{g}/\text{m}^3$	33.21	-	-	-	-	28.53	26.61	24.83	26.93	-
CJ – 2 - Constanța	Media anuală $\mu\text{g}/\text{m}^3$	-	-	-	-	-	-	-	<u>24.4</u>	28.01	-
CJ – 3 – Bdul 1 Decembrie 1918	Media anuală $\mu\text{g}/\text{m}^3$	-	-	29.22	27.47	-	27.40	25.24	26.21	27.63	-
CJ – 4 - Dâmboviței	Media anuală $\mu\text{g}/\text{m}^3$	-	-	-	-	-	-	-	<u>24.7</u>	-	-

Valoarea limită a concentrației medii anuale pentru PM10 este de 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   
Sursa: [www.calitateaer.ro](http://www.calitateaer.ro) prin APM CJ unde valoarea subliniată este rezultatul modelării.

**Tabel 12. Număr anual de depășiri ale valorii limită zilnice de 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  pentru, PM10**

Stații de monitorizare calitate aer	Parametrul	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CJ – 1 – Aurel Vlaicu	Număr de depășiri ale valorii limită zilnice, 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	33	4	2	-	2	5	6	6	6	9
CJ – 2 - Constanța	Număr de depășiri ale valorii limită zilnice, 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	-	-	-	-	0	0	-	3	8	8
CJ – 3 – Bdul 1 Decembrie 1918	Număr de depășiri ale valorii limită zilnice, 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	26	-	2	6	6	6	5	9	9	11

Studiul de calitate a aerului în Municipiul Cluj - Napoca

Se remarcă de asemenea gradul foarte mare de sigilare (impermeabilizare) a suprafețelor, prin asfaltare, respectiv betonare. Acest fapt duce la limitarea drastică a infiltrării apelor pluviale în sol (încărcarea nejustificată a rețelei publice de canalizare) și la producerea insulelor de căldură. Apariția disconfortului termic este favorizată și de lipsa vegetației.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Planul va fi supus unui demers consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu precum și procedurii de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012.

Concluziile implicării publicului vor fi analizate și integrate, după caz, în conținutul planului.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



Planul reglementează măsurile de reorganizare a mobilității și ale spațiului public în zona Pieței Mărăști și bulevardelor aferente, măsuri care includ realizarea unui parcaj public subteran. Suplimentar, se propune reamenajarea incintei rezidențiale aflate la vest de piață (Dorobanților 105), laolaltă cu realizarea unui parcaj subteran pentru locatari.

În **zona de influență** a planului, care include areale învecinate ale zonei de reglementări se fac **recomandări** privitoare la regenerarea urbană a ansamblurilor de locuințe colective. Recomandările includ reorganizarea sistemului de circulație și parcuri, extinderea și amenajarea suprafețelor pietonale și verzi și restructurarea laturii de est a Pieței Mărăști, prin introducerea de dotări publice și funcțiuni mixte. Recomandările se referă la proiecte de investiții viitoare și au rolul de a conferi reglementărilor planului un context planificativ coerent.

#### 3.1. Concluzii ale documentațiilor realizate anterior și ale analizelor

PUG Cluj Napoca (2014) desemnează ca obiective prioritare pentru decada 2014-2024 regenerarea urbană a cartierului Mărăști, cu accent pe dezvoltarea și extinderea centrului de cartier și a rețelei de spații publice și verzi, alături de extinderea rețelei de dotări publice aferente zonei rezidențiale: **unități de învățământ preuniversitar, parcaje colective de cartier, baze sportive** etc. De asemenea, PUG desemnează pozițiile pentru două parcaje destinate rezidenților din zonă: **incinta Dorobanților 105 și zona Aleea Bârsei.**

Strategia Integrată de Dezvoltare urbană Cluj-Napoca 2021-2027, aflată în lucru la momentul elaborării prezentului plan, prevede construirea unui parcaj în zona Aleii Bibliotecii (M. 1.2.6.). În cadrul unui alt obiectiv – *Realizarea unor proiecte pentru amenajarea celor două principale subcentre ale municipiului – Centru cartier Mărăști - Piața Mărăști (...)* - în acord cu principiile dezvoltării sustenabile urbane, în vederea creșterii calității vieții și accesibilității tuturor categoriilor de utilizatori – SIDU formulează nevoia de asigurare a "următoarelor funcțiuni în fiecare cartier: **centru comunitar, adăpost de noapte pentru persoanele defavorizate, spații multifuncționale pentru activități culturale și sport.**"

#### Concluziile studiului geotehnic

Studiul face recomandarea preliminară ca parcajul propus în zona Aleea Bibliotecii să fie fundat direct, pe un radier din beton armat, în stratul necoeziv reprezentat de nisip cu pietriș pentru care se



poate în calcul o presiune convențională, ca valoare de bază de 250kPa.

### 3.2. Propuneri pentru zona de reglementări

#### 3.2.1. Rețeaua de mobilitate, sistemul de parcuri și spațiile publice



*Schema de mobilitate propusă*

Modernizarea rețelei de mobilitate vizează în primul rând echilibrarea ponderii modale, prin introducerea sau extinderea infrastructurii dedicate mobilității sustenabile: transport public, biciclete/trotinete, pietoni. Simultan, se urmărește creșterea atractivității spațiului public pietonal, prin amenajarea și dotarea sa cu vegetație, mobilier urban, dotări și echipamente.



#### Bulevardul 21 Decembrie 1989

- se păstrează sensurile de circulație existente;
- se elimină o bandă de circulație în direcția vest-est (în prezent utilizată ca parcare);
- se introduc benzi dedicate transportului public și circulației velo, cele din urmă separate fizic față de circulația motorizată;
- se reorganizează parcajele din profilul bulevardului (cu bretea dedicată), cu includerea stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice;
- se re-organizează și modernizează stațiile de transport public, atât la nivelul alveolelor de oprire, cât și la cel al construcțiilor aferente (copertine, chioșcuri, ticketing etc);
- se re-organizează sensul giratoriu, inclusiv prin asigurarea accesului și evacuării unui parcaj subteran public propus în zona Aleii Bibliotecii;
- se organizează standuri taxi (10 locuri);
- se extind plantațiile de aliniament, cu păstrarea arborilor valoroși;
- se accesibilizează și amenajează zona verde adiacentă bisericii Sf. Petru;
- se reamenajează trotuarele, prin introducerea de plantații, mobilier urban, pavaje, iluminat public, diferite dotări;
- se desființează construcții cu caracter comercial/parazitar.



#### Bulevardul Aurel Vlaicu

- se păstrează sensurile de circulație existente;
- se introduc benzi dedicate transportului public și circulației velo, cele din urmă separate fizic față de circulația motorizată;
- se reorganizează parcajele din profilul bulevardului (cu bretea dedicată), cu includerea stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice;
- se re-organizează și modernizează stațiile de transport public, atât la nivelul alveolelor de oprire, cât și la cel al construcțiilor aferente (copertine, chioșcuri, ticketing etc);
- se schimbă poziția stației Arte Plastice (spre vest), pentru fluidizarea circulației pe acest tronson;
- se organizează standuri taxi (7 locuri);
- se extind plantațiile de aliniament, cu păstrarea arborilor valoroși;
- se lărgesc și reamenajează trotuarele, prin introducerea de plantații, mobilier urban, pavaje, iluminat public, diferite dotări;
- se re-amplasează stația de monitorizare a calității aerului;
- se desființează construcții cu caracter comercial/parazitar.



#### Str. Fabricii

- se păstrează sensurile de circulație existente;
- se introduc piste pentru biciclete, pe ambele laturi;
- se reorganizează parcajele de pe latura de vest (prin dispunere paralel cu axul străzii);
- se largesc și reamenajează trotuarele, prin introducerea de plantații, mobilier urban, pavaje, iluminat public, diferite dotări.



#### Aleea Bibliotecii

- se păstrează sensurile de circulație existente, cu eliminarea unei benzi carosabile în direcția nord-sud;
- se grupează benzile carosabile, în vederea îmbunătățirii accesului pietonal pe suprafața pieței;
- se elimină locurile de parcare de pe latura vest;
- se introduc piste pentru biciclete, în ambele sensuri de circulație;
- se introduc plantații de aliniament pe ambele laturi ale zonei carosabile;
- se propune realizarea unui parcaj subteran public cu o capacitate de cca. 280 locuri, cu acces și evacuare din sensul giratoriu;
- se re-amenajează scuarul verde, cu suplimentarea arborilor, introducerea de mobilier urban, zone de recreere și joacă;
- se grupează cele trei puncte de acces în parkingul subteran într-un pavilion urban, care include o cafenea și pergole, oferind astfel umbră și adăpost la intemperii;



#### Strada Crinului

- se organizează circulația cu sens unic în direcția sud-nord pe străzile Crinului și Iazului (între bd. 21 Decembrie – str. București, în tandem cu străzile Buftea și Gorunului, organizate în sens invers);
- se introduc piste pentru biciclete în ambele sensuri de circulație;
- se reorganizează parcajul la sol din apropierea intersecției cu bulevardul 21 Decembrie 1989.

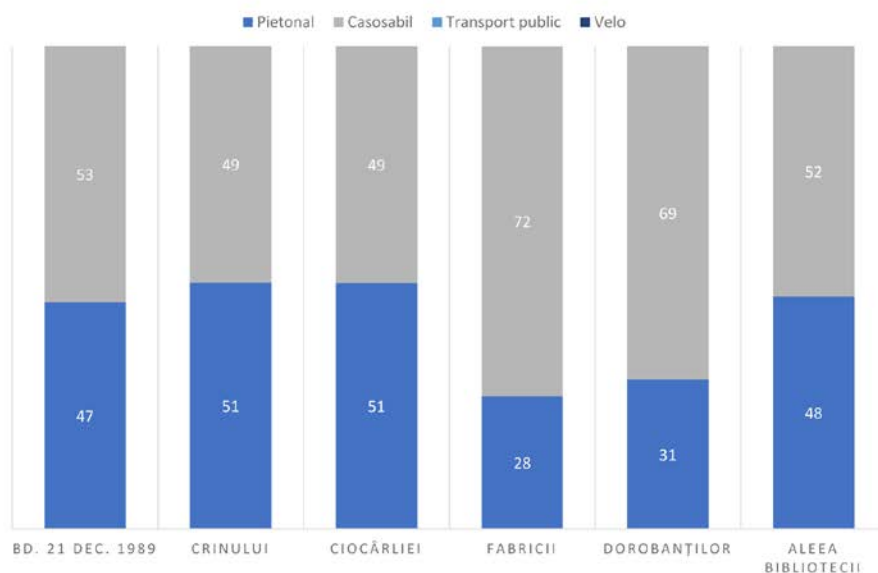


#### Strada Ciocîrliei

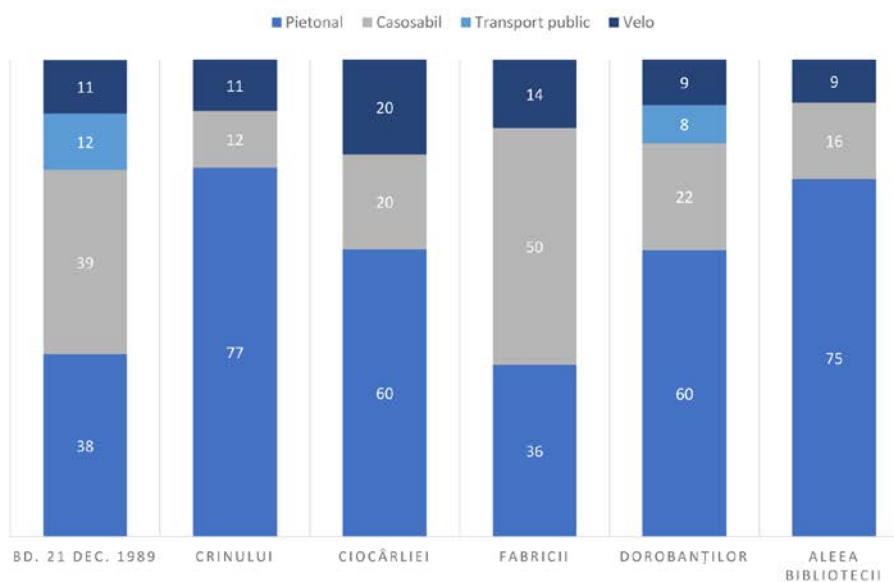
- se păstrează sensurile de circulație existente (sens unic est-vest, dublu sens în zona intersecției cu str. Fabricii);
- se introduce o pistă pentru biciclete în direcția opusă circulației motorizate (vest-est);
- se introduc locuri de parcare (paralel cu axul străzii).

În concluzie, la nivelul străzilor studiate, se obține o re-echilibrare a ponderii modale (*modal split*) în cadrul profilelor transversale, prin reducerea componentei motorizate, în favoarea pietonilor, a bicicletelor și a transportului public:

### MODAL SPLIT EXISTENT %



### MODAL SPLIT PROPUȘ %



*Evoluția ponderii modale la nivelul profilelor caracteristice, prin măsurile propuse*

Planul studiază sistemul de parcuri la nivelul cumulat al **zonei de reglementări și al zonei de influență**, în vederea unei mai bune recalibrări și redistribuiri a capacităților din zonă. Astfel, în prezent (iunie 2021) au fost identificate 1.367 locuri marcate la sol, la care se adaugă 325 de garaje individuale. Pentru acestea din urmă se aplică un factor de ocupare de 50%, fiind cunoscut faptul că o mare parte dintre garaje sînt utilizate pentru alte scopuri decît cel de parcare. Se obține un număr total de 1.529 locuri.

În vederea extinderii și dezvoltării infrastructurii de mobilitate sustenabilă (transport public, velo, pietonal), precum și a extinderii spațiilor verzi, este necesară reducerea locală a suprafețelor carosabile, respectiv a celor ocupate în prezent de parcări.

Realizarea rețelei de parcaje multietajate (la nivelul cumulat al celor două zone de studiu, se propun un total de 5, atât subterane, cât și supraterane) permite obținerea unei capacități cumulate (parcări la sol+parcaje) sporite față de cea actuală: 1.571 locuri.



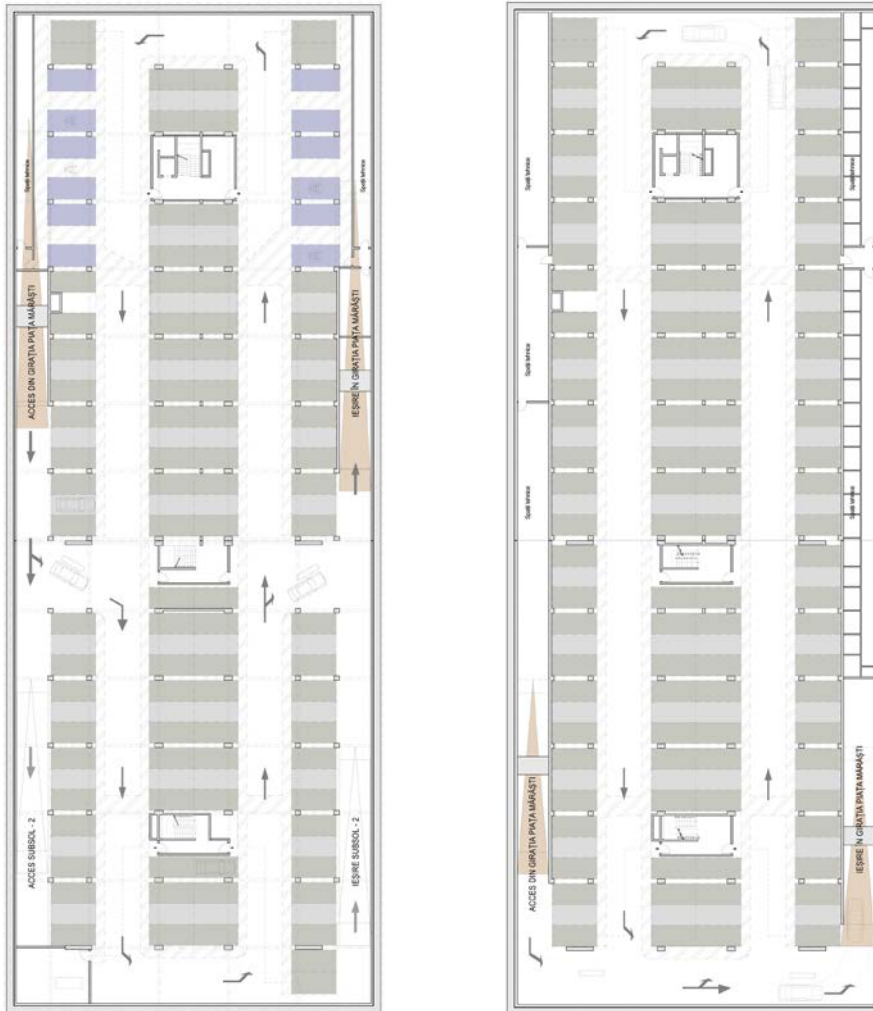
Reorganizarea sistemului de parcări, în zona de reglementări, în zona de influență și în total (p=parking)

### 3.2.2. Parcajul și scuarul Aleea Bibliotecii

Parcajul propus pentru Aleea Bibliotecii are o capacitate de 280 de locuri, distribuite pe două niveluri subterane. În paralel, este propusă reamenajarea spațiului public de la partea superioară a parcajului.

Accesul și evacuarea mașinilor sînt prevăute prin intermediul unor rampe și a unor bretele dedicate, care fac legătura cu sensul giratoriu din Piața Mărăști. Organizarea circulației interioare permite utilizarea celor două niveluri cu un anumit grad de autonomie (de ex. categorii diferite de utilizatori : persoane rezidente în zonă și persoane aflate în interes de serviciu).

Accesul pietonal este prevăzut prin intermediul a trei nuclee de circulație (scări), dintre care unul este dotat cu lift. Nucleele sînt orientate spre Piața Mărăști (nucleu nord), str. Dorobanților/ Biblioteca Județeană/ Consiliul Județean (nucleu sud), scuarul pietonal (nucleu centru).



*Parcaj – alea Bibliotecii, subsol 1, subsol 2*

La nivelul noului scuar, punctele de acces pietonal sînt integrate arhitectural în amenajarea spațiului public, sub forma unui pavilion urban, care include o cafenea și un acoperiș cu pegolă, oferind umbră și adăpost la intemperii.

Noul scuar rezultă din extinderea zonei exclusiv pietonale spre vest și conectarea acesteia la rețeaua de spații publice din zonă. Scuarul include zone verzi plantate dens cu arbori și suprafețe multifuncționale, toate dotate cu mobilier și iluminat public LED.

Pe latura de est a Aleii Bibliotecii (fîșia aflată în zona de influență a PUZ), planul recomandă extinderea spațiului public pietonal și velo pe actuala suprafață ocupată de parcare supermarketului și pe suprafața stației de carburanți. Prin retragerea clădirii recomandate, este posibilă extinderea semnificativă a zonei pietonale și a aliniamentelor plantate. Ilustrarea urbanistică a prezentului PUZ prezintă situația rezultată din această restructurare a frontului de est.

### 3.2.3. Incinta Dorobanților 105



Zona de reglementări a prezentului PUZ include incinta rezidențială Dorobanților 105, aflată la vest de Aleea Bibliotecii.

Se urmărește reorganizarea incintei, în vederea creșterii calității locuirii, prin extinderea zonei dedicate pietonilor și prin introducerea spațiilor de joacă și de relaxare.

În acest scop, planul (pe baza recomandărilor PUG), propune realizarea unui parcaj subteran și eliberarea curții de garaje și parcări. Parcajul propus – cu o capacitate de cca. 140 de locuri – are un singur nivel subteran și este conectat la garajul subteran existent la subsolul blocului aflat la est. Se propune un acces comun pentru cele două parcaje (existent și nou), acces conectat la strada Dorobanților. Organizarea parcajului permite ventilarea sa naturală, ceea ce reduce costurile de investiție și de operare.

Suplimentar, sînt asigurate la suprafață 12 locuri de parcare de scurtă durată pentru vizitatori.

Capacitatea de parcare poate fi extinsă în viitor cu 27 de locuri la suprafață și prin utilizarea spațiilor de la subsolul blocului, destinate inițial parcării.

Partea superioară a garajului, aflată la cota actuală a incintei, este organizată pentru o utilizare aproape exclusiv pietonală (face excepție zona de acces carosabil la blocurile de pe bulevardul 21 Decembrie 1989 și o zonă unde este posibilă amenajarea unor locuri de parcare în situația depășirii capacității parcajului). Puntele de acces pietonal în parcaj sînt integrate în construcții care deserveșc incinta: parcări pentru biciclete, puncte gospodărești, pergole etc. Suplimentar, sînt propuse locuri de joacă, spații verzi și un teren de sport.



*Schemă de organizare a parcajului rezidențial Dorobanților 105*



### 3.3 Propuneri pentru zona de influență

Zona de influență a PUZ formulează recomandări pentru investiții viitoare, în corelare cu reglementările propuse. Măsurile reglementate și cele recomandate conlucrează în primul rând la nivelul asigurării unei capacități suficiente de locuri de parcare la nivelul întregii zone. Reamenajarea principalelor spații publice (bulevardele 21 Decembrie, Aurel Vlaicu, Fabricii), cu favorizarea zonelor pietonale și velo, a spațiilor verzi etc cere regândirea la nivelul unui areal mai larg a sistemului de parcare.

#### 3.3.1. Restructurarea urbanistică a zonei Aleea Bibliotecii – recomandare / ilustrare urbanistică



În cadrul PUZ Piața Mărăști, alături de regenerarea rețelei de spații publice și a celei de mobilitate, se studiază oportunitatea restructurării urbanistice a laturii de est a ansamblului pieței (zona stației de carburanți și a supermarket-ului).

Restructurarea vizează realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte (predominant de interes public), extinderea spațiului public pietonal și verde.

#### Contextul planificativ al restructurării

Planul vizează creșterea calității mediului construit în zona centrală a cartierului Mărăști. Accentul cade pe reabilitarea, extinderea și modernizarea rețelei de spații publice și a sistemului de mobilitate care deservește zona rezidențială și de servicii Piața Mărăști. Sînt urmărite principiile unei dezvoltări urbane sustenabile, prin favorizarea componentelor pietonale, ciclistice și verzi ale infrastructurii de mobilitate, prin eficientizarea funcțiunilor urbane în raport cu consumul de resurse și de suprafață și prin consolidarea caracterului de **centru urban** al zonei – orașul atractiv, divers și accesibil.

O miză secundă, ca efect direct al reabilitării infrastructurii publice, este dată de impulsivitatea activităților terțiare deja existente în zonă (servicii, comerț, instituții, companii) și de încurajare a instalării unor **activități noi**, în condițiile în care **mixajul funcțional** și diversitatea de utilizări sînt văzute ca principale calități ale zonei.

Mai mult decît atît, restructurarea fondului construit deschide posibilitatea suplimentării **rețelei de dotări** și echipamente publice (educație, sănătate, asistență socială, recreere etc), în prezent o componentă deficitară atît cantitativ, cît și calitativ. Alături de acestea, se studiază oportunitatea realizării de locuințe publice și/sau de spații pentru birouri.

Nu în ultimul rînd, planul include recomandări privitoare la morfologia urbanistică a Pieței Mărăști, un ansamblu cu caracter reprezentativ a cărui realizare a fost întreruptă la începutul anilor 1990. Planul propune, la nivel de ilustrare urbanistică, reconfigurarea și **întregirea frontului estic al pieței**, odată cu reamenajarea spațiilor publice adiacente.

#### Situația existentă

Zona propusă pentru restructurare se află pe latura de sud-est a Pieței Mărăști. Ansamblul prevăzut pentru această zonă în timpul proiectării și realizării cartierului (aprox. 1975-1989) a rămas nefinalizat, în locul acestuia fiind amplasate ulterior o stație de carburanți și un magazin de tip

supermarket.

Deși se bucură de o poziție urbană reprezentativă, în prezent, cele două parcele sînt ocupate de utilizări mai degrabă tipice zonelor periurbane: au un randament scăzut de utilizare a suprafeței, sînt condiționate și dedicate funcțional traficului auto, au o relație redusă spre inexistentă cu fluxurile pietonale publice. Configurația și organizarea construcțiilor și amenajărilor este în dezacord cu scara urbană și cu contextul arhitectural al Pieței, ducînd la un dezechilibru spațial pronunțat, mai ales în raport cu axul de simetrie nord-sud al pieței.



#### **Oportunitatea restructurării este dată de:**

##### **1. O mai bună utilizare a resursei de teren public**

Este urmat principiul general al (re)utilizării mai eficiente a resurselor de teren intra-urbane, ca alternativă la extinderea orașului în teritoriu prin accesarea de terenuri noi. Cunoscut ca *principiul orașului compact* sau al *orașului traseelor scurte*, acesta este recomandat de principalele documente programatice ale EU ca unul dintre pilonii dezvoltării urbane durabile (vezi Anexa). Conform acestuia, consolidarea, dezvoltarea și eficientizarea nucleelor și centrelor urbane existente reduce nevoia deplasărilor (motorizate) în interiorul orașelor, reduce consumul resursei de teren și asigură densitatea urbană și mixajul funcțional, favorizînd interacțiunea, diversitatea și coeziunea socială.

##### **2. Dezvoltarea infrastructurii publice**

Amplasarea, în centrul cartierului, a unui complex de dotări – educaționale, de sănătate, sociale, sportive etc – poate satisface cererea aflată în creștere și poate diversifica opțiunile de petrecere a timpului liber pentru toate categoriile de vîrstă. Poziția privilegiată, cu foarte bună accesibilitate, califică acest amplasament pentru găzduirea unor funcțiuni complementare zonei rezidențiale, cum ar fi: creșe, centre after-school, locuri de joacă interioare, săli de sport, spații multi-funcționale pentru evenimente, centru social, club de tineret sau pentru vîrstnici, alimentație publică etc.

Realizarea unui parcaj subteran deservește noile funcțiuni și permite eliberarea curții adiacente de mașini și transformarea acesteia într-o grădină urbană.

##### **3. Extinderea stocului de locuințe publice și dezvoltarea spațiilor pentru servicii**

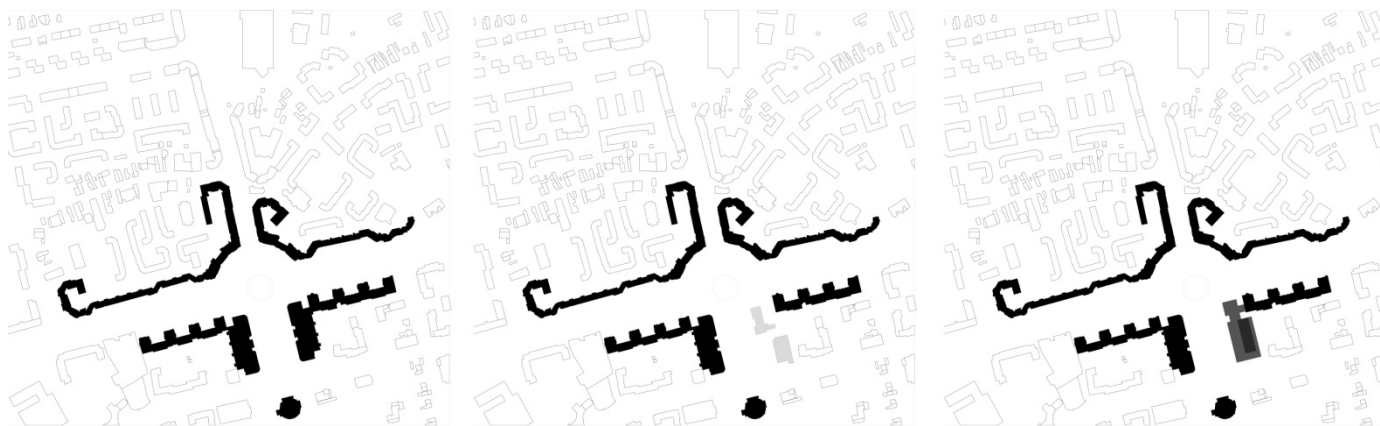
Amplasamentul oferă oportunitatea realizării – în completarea dotărilor publice – de locuințe publice (locuințe sociale / locuințe accesibile). Asigurarea unui stoc de locuințe publice într-o poziție pericentrală poate constitui un prim pas în echilibrarea pieței imobiliare locale și în asigurarea, pe termen mediu și lung, a unui bun mixaj social la nivelul cartierului.

De asemenea, realizarea de spații pentru birouri / servicii / start-up-uri ar duce la diversificarea profilului funcțional al zonei (în prezent predominant rezidențial) și, prin aceasta, la reducerea nevoii de deplasare (motorizată) în scop profesional la nivelul orașului (*orașul traseelor scurte*). Nu în ultimul rînd, o astfel de ofertă de spații închiriable sau vandabile aduce avantajul rentabilizării investiției publice.

##### **4. Întregirea configurației urbanistice a pieței.**

Rezultat al unei succesiuni de proiecte de sistematizare desfășurate între 1968 și 1985, ansamblul urban al Pieței Mărăști este definit de continuitatea fronturilor înalte ale clădirilor, care delimitează spații publice largi în lungul bulevardelor. Raportul proporțional între

consistența/înălțimea fronturilor construite și ampriza bulevardelor este esențial pentru percepția coerentă a spațiului urban. Principala intersecție (axul 21 Decembrie/ Aurel Vlaicu cu axul Fabricii /aleea Bibliotecii) este dominată spațial de organizarea simetrică pe direcția nord-sud și de caracterul monumental al clădirilor (cele mai înalte din Cluj la data respectivă). În acest context, discontinuitatea frontului estic al Pieței (a cărei finalizare a fost întreruptă în 1989), este percepută ca un dezechilibru în configurația ansamblului, pieței lipsindu-i delimitarea spațială necesară și simetria intenționată inițial. Latura de est a pieței rămîne neatractivă pentru public, în timp ce incinta rezidențială alăturată este expusă traficului.



*Configurația Pieței Mărăști: proiect inițial (anii 1970), situația actuală, recomandare PUZ 2021*

Propunerea de restructurare urmărește întregirea componentei ansamblului, prin închiderea frontului construit în acord cu tipologiile urbanistice existente. Studiul are în vedere protejarea locuințelor învecinate prin păstrarea unor retrageri adecvate (însorire, intimitate) și transformarea curții formate împreună cu acestea într-o grădină publică de cartier.

#### **Descrierea configurației recomandate**

Suprafață construită:	cca. 3.850 mp
Suprafață desfășurată supraterană totală:	cca. 14.465 mp
din care: dotări, servicii:	7.700 mp
locuințe publice /birouri:	6.765 mp
Regim de înălțime:	2S+P+1/P+6 / P+10

Primele două niveluri (parter și etaj) se extind în plan orizontal ca răspuns "în oglindă" la imobilul poștei situat vis-a-vis și găzduiesc funcțiuni publice (creșă, sală de sport, spații multifuncționale, alimentație publică, centru comunitar etc). Spațiul public – extins prin retragerea clădirii – comunică cu activitățile de la parter prin intermediul unui portic.

Nivelurile superioare includ locuințe publice, spații pentru birouri, sau o combinație între cele două. Corpul mai înalt, situat la nord, preia regimul de înălțime al bulevardului 21 Decembrie, în timp ce volumul sudic se adaptează caracterului Căii Dorobanților.

**Configurația urbanistică și arhitecturală prezentată în cadrul prezentului plan este cu titlu de ilustrare urbanistică și de recomandare, nereprezentînd o reglementare. Pentru stabilirea soluției, se recomandă organizarea unui concurs de soluții, pe baza unei teme program supuse dezbaterii publice.**

### **3.3.2. Regenerarea zonei Aleea Bârsei**

Planul recomandă un set de măsuri de reabilitare a rețelei de spații publice din zona rezidențială Aleea Bârsei. În centrul acestora se află măsurile de eficientizare a sistemului de parcare, în vederea creșterii capacității de stocare și a reducerii suprafețelor carosabile.

Principala măsură propusă este realizarea unui parcaj cu trei niveluri D+P+1, o capacitate de cca. 240 locuri și dedicat locuitorilor din proximitate. Se propune, de asemenea, eliminarea garajelor și reorganizarea parcărilor la sol din profilele aleilor.

Prin aceste măsuri, este posibilă creșterea suprafețelor pietonale și a spațiilor verzi, sporirea siguranței pentru pietoni și îmbunătățirea imaginii urbane a zonei. Sînt propuse două noi locuri de joacă, o serie de mini-scururi în apropierea locuințelor și extinderea grădinilor aferente apartamentelor.

### **3.3.3. Regenerarea zonei strada Troțușului**

Similar cu cazul Aleii Bârsei, zona aflată la sud-vest de strada Troțușului poate fi îmbunătățită plecînd de la reorganizarea sistemului de circulații și - în primul rînd - de parcare.

Prin HCL 1057/2018, a fost aprobat PUZ/PUD de regenerare urbană pentru zona străzii Troțușului, care propune un parcaj cu o capacitate de 360 de locuri (2S+D+P+2E+T).

Recomandările prezentului plan pentru zona de influență preiau concluziile PUZ/PUD privind amplasamentul și configurația generală a parcajului. Ca alternativă, se propune o variantă organizată pe trei niveluri (D+P+1) și cu o capacitate de circa 234 locuri, care contribuie la eliberarea spațiilor publice adiacente de mașini și la amenajarea de zone pietonale, spații verzi și locuri de petrecere a timpului liber.

Un element important al recomandărilor studiului se referă la reabilitarea spațiilor publice adiacente cinematografului Mărăști. Amenajarea unui scuar pietonal înverzit în jurul clădirii crește accesibilitatea și atractivitatea acestei dotări publice și o re-integrează în viața comunității.

### 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul nu propune modificări la nivelul încadrării urbanistice la nivelul zonei de reglementare. Zonificarea funcțională stabilită prin PUG sau alte documentații urbanistice aprobate anterior se păstrează.

Pe domeniul public se amplasează următoarele construcții:

- Puncte de acces pietonal în parcajul Aleea Bibliotecii (case de scară, lift, terasă cu pergolă, WC, și spațiu multifuncțional/cafenea, SD 270 mp); POT 4% CUT 0,04 (raportat la CF 333757 6.110 mp)
- Puncte de acces pietonal în parcajul Dorobanților 105 (case de scară, lift, terasă cu pergolă și spațiu pentru parcare biciclete SD 807 mp) POT 7,7%, CUT 0,077 (raportat la suprafața curții 10.370 mp);
- Refugii stații transport public, prin înlocuirea celor existente;

La nivelul indicatorilor tehnico-econimici ai investiției prevăzute, se prevede următoarea evoluție:

ZONE	INDICATORI	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	Evoluție (%)	
Zona de reglementare	Suprafață pietonală	30.585	37.538	+	22.7
	Suprafață carosabilă	56.920	47.663		-16.3
	Suprafață verde/permeabilă	16.281	21.591	+	32.6
	Suprafață piste/benzi pentru biciclete	0	7.921	-	
	<b>Total</b>	<b>114.713</b>	<b>114.713</b>		-
	INDICATORI	EXISTENT (buc)	PROPUS (buc)	Evoluție (%)	
	Arbori	251	747	+	197.6
	Nr. locuri de parcare la sol	733	227		-69.0
	Nr. locuri de parcare în parking	0	380	-	
	Total locuri de parcare	733	628		-14.3

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.5.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră

##### Măsuri propuse pentru incinta Dorobanților 105:

###### Rețele de apă potabilă:

Cele doua conducte existente din OL D 150 mm din zona noului parking se vor dezafecta pe o lungime de aproximativ 52 ml, respectiv 40 ml si vor fi relocate prin exteriorul parking-ului. Conductele relocate vor fi din PEHD De 160 mm avand o lungime de aproximativ de 140 ml, respectiv 54 ml. O data cu cele doua conducte noi vor fi prevazute 4 camine de vane, cate 2 camine pentru fiecare conducta nou proiectata pentru a se face cuplarea cu conductele existente.

Pozare: subterana, la o adancime sub adancimea minima de inghet, minim 1,2m.

Traseu: stabilit in functie de configuratia terenului, conform Planului de echipare edilitară aferent

PUZ.

#### **Rețele de canalizare menajeră:**

Conducta existenta din Beton D 300 mm din zona noului parking se va dezafecta pe o lungime de aproximativ 46 ml si va fi relocata prin exteriorul parking-ului. Conducta relocata va fi din PVC-KG SN8 Dn 315 mm avand o lungime de aproximativ de 175 ml. O data cu noua conducta vor fi prevazute 5 camine de vizitare din beton Dn 800 mm.

#### **3.5.2. Rețeaua de canalizare pluvială**

##### **Măsuri propuse pentru incinta Dorobanților 105:**

Amplasarea rețelei de canalizare, în plan și pe verticală, se face conform SR 8591-1997 și al caietului de sarcini al furnizorului de conducte și a Normativului NP 133-2013. Adâncimea minimă de pozare a conductei nu poate fi mai mică decât adâncimea de îngheț (- 0,90 m), conform STAS 6054. Copacii se vor iriga prin sistem de picurare automatizat.

#### **3.5.3. Rețeaua de alimentare cu energie electrică**

##### **Măsuri propuse pentru incinta Dorobanților 105:**

Posturile de transformare PT 38 I și PT 38 II urmează să fie relocalate, iar liniile electrice de joasă tensiune LES 0,4 kV și linii electrice de medie tensiune LES 10 kV, aferente celor două posturi de transformare urmează să fie deviate, în scopul eliberării amplasamentului, astfel încât traseul rețelei de energie electrică relocalate să nu fie afectat de construcția parking-ului. Pe zona studiată urmează să se realizeze iluminat stradal conform standardelor și normativelor în vigoare și stații de încărcare pentru mașinile electrice.

#### **3.5.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale**

##### **Măsuri propuse pentru incinta Dorobanților 105:**

Conductele existente nu afectează zona de parking, prin urmare nu sunt necesare relocări.

#### **3.5.5. Rețeaua de termoficare**

##### **Măsuri propuse pentru incinta Dorobanților 105:**

Nu sînt necesare intervenții.

#### **3.5.6. Rețeaua de telecomunicații**

##### **Măsuri propuse pentru incinta Dorobanților 105:**

Rețelele se vor dispune subteran.

#### **3.6. Protecția mediului**

Se vor respecta prevederile legislației privitoare la protecția mediului. Planul nu prevede activități cu impact negativ asupra mediului.

Dimpotrivă, obiectivele planului includ creșterea gradului de sustenabilitate a zonei, prin:

- reducerea impactului traficului asupra calității vieții în zonă, prin reducerea emisiilor și a pulberilor;
- încurajarea modalităților nemotorizate de transport;
- dezvoltarea transportului public, ca alternativă la vehiculele individuale;
- implementarea de tehnologii cu consum redus de energie (LED);
- extinderea plantațiilor, a zonelor verzi și a zonelor pietonale.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

Zona de reglementări a planului include terenuri aflate în proprietatea municipiului.

Zona de influență include terenuri private care, în vederea restructurării zonei Aleea Bibliotecii, fac necesară fie trecerea lor în proprietate publică, fie încheierea unui parteneriat public-privat.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării PUZ, sînt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:

- elaborarea și aprobarea studiului de fezabilitate, respectiv a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție pentru străzi și parcajul Aleea Bibliotecii;
- derularea operațiunilor cadastrale, după caz;
- contractarea serviciilor de proiectare tehnică pentru parcajul Aleea Bibliotecii;
- întocmirea proiectului tehnic, a detaliilor de execuție și autorizarea lucrărilor de construire;
- contractarea serviciilor de execuție a lucrărilor de construire;

Se recomandă planificarea urbanistică, întocmirea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice pentru următoarele obiective:

- regenerarea urbană a zonei Aleea Bârsei, inclusiv parcaj rezidențial;
- regenerarea urbană a zonei str. Troțușului, inclusiv parcaj rezidențial
- restructurarea frontului estic al Aleii Bibliotecii și regenerarea incintei Dorobanților 111;

Întocmit

urbanism: Tiberiu Ciolacu, planwerk arhitectură și urbanism

rețele edilitare: NV Construct srl, Prodeco arhitectură și inginerie srl



# PUZ

REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE  
CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN

CLUJ-NAPOCA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**





# PUZ

REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE.  
CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Număr contract: 107466 / 18.02.2021  
Certificat de urbanism: 3739/06.10.2020  
Data elaborării: august 2021

Beneficiar: **Primăria Municipiului Cluj-Napoca**  
str.Moșilor 1-3



Elaborator PUZ:  
(urbanism) **SC planwerk arhitectură și urbanism SRL**  
str. Georges Clemenceau 3, 400021 Cluj-Napoca  
0264 439 488, office@planwerkcluj.org  
http://planwerkcluj.org/



arh. Tudor Pănescu  
arh. Tiberiu Ciolacu  
urb. Ruth Duma-Coman  
arh. Lucian Șuvaina  
arh. Adrian Borda  
arh. Diana Cosman  
stud.arh. Cristina Moldovan



Proiectanți de specialitate

**SC NV Construct SRL** – rețele edilitare, drumuri  
Str. Răvașului 22., 400000 Cluj-Napoca  
Tel. 0264-460054, email: nvconstruct@yahoo.com

**SC Prodeco arhitectură și inginerie SRL** – rețele edilitare parcaj  
Str. Emil Racoviță 38, 400000 Cluj-Napoca  
Tel. 0742620253, email office@prodeco.org.ro

**SC ZZTopo SRL** – cadastru și topografie  
tel. 0744134703, email: nicuzaiu@gmail.com

**SC GEOSTUD SRL** – studiu geotehnic  
str. Str Sîngerului 11, Sector 1, București  
tel. 021-220.22.66, email: office@geostud.ro

## **BORDEROU GENERAL PUZ:**

### **PIESE SCRISE**

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **PIESE DESENATE**

planșa U-PUZ-01      PLAN DE ÎNCADRARE

planșa U-PUZ-02      SITUAȚIA EXISTENTĂ

planșa U-PUZ-03A      REGLEMENTĂRI URBANISTICE

planșa U-PUZ-03B      ILUSTRARE URBANISTICĂ

planșa U-PUZ-04      PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE  
PUBLICĂ

planșele U-PUZ- 05a1/05b/05b1      ECHIPARE EDILITARĂ

# CUPRINS

## Partea I.

DISPOZIȚII GENERALE		7
Capitolul 1	Prevederi Generale	8
<b>ARTICOLUL 1</b>	<b>Definiție și scop</b>	<b>8</b>
<b>ARTICOLUL 2</b>	<b>Domeniu de aplicare</b>	<b>8</b>

## Partea II.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR		9
Capitolul 2	Terenuri și zone cu regim special	10
<b>ARTICOLUL 3</b>	<b>Prevederi generale</b>	<b>10</b>
<b>ARTICOLUL 4</b>	<b>Păduri</b>	<b>10</b>
<b>ARTICOLUL 5</b>	<b>Zone naturale protejate</b>	<b>10</b>
<b>ARTICOLUL 6</b>	<b>Zone expuse la riscuri naturale</b>	<b>10</b>
Capitolul 3	Intrarea în vigoare	11
<b>ARTICOLUL 7</b>	<b>Intrarea în vigoare</b>	<b>11</b>

## Partea III.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ		12
<b>ARTICOLUL 8</b>	<b>Unități teritoriale de referință</b>	<b>13</b>
<b>M3/PUZ</b>	<b>ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC</b>	<b>20</b>
<b>S_Is</b>	<b>SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE</b>	<b>20</b>
<b>Lip</b>	<b>LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC</b>	
<b>Lc_A</b>	<b>ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE ÎNAINTE DE ANUL 1989</b>	
<b>S_Et</b>	<b>SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL</b>	
<b>TDS_M.A.p.N.</b>	<b>ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ APARTINÂND MINISTERULUI APĂRĂRII NAȚIONALE</b>	
<b>S_Va</b>	<b>SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE</b>	
<b>Ve</b>	<b>ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC</b>	

ZCP\_Is\_A

**ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC  
CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**

## **Partea I.**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul regulament local de urbanism aferent planului urbanistic zonal "*Reamenajarea zonei Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran*" este adoptat de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

## Capitolul 1 Prevederi generale

### ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localităților și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “*Reamenajarea zonei Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran*”, înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, 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 interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Pentru zona de influență a Planului, delimitată ca atare pe planșe, se fac propuneri cu titlu de recomandare sau ilustrare urbanistică, fără a se stabili reglementări supuse aprobării.
- (4) Planul urbanistic zonal “*Reamenajarea zonei Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran*” și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

### ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- (1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “*Reamenajarea zonei Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran*”, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, 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. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.
- (4) Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu cuprinse în zona de studiu a prezentei documentații și aprobate anterior aprobării acesteia își păstrează valabilitatea, cu excepția suprafețelor afectate de realizarea centurii metropolitane și a drumurilor colectoare, unde se aplică prevederile prezentei documentații. Suprafețele în cauză au fost marcate pe planșa de reglementări urbanistice a prezentului PUZ.

## **Partea II.**

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



## **Capitolul 2 Terenuri și zone cu regim special**

### **ARTICOLUL 3 Prevederi generale**

- (1) Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local preiau zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană, stabilite prin documentațiile PUG în vigoare.
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.
- (3) Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local preiau zonele de restricție/siguranță/protecție comunicate de instituțiile avizatoare din cadrul Sistemului Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională, precum și condiționările impuse de acestea, în conformitate cu baza legală în vigoare. La eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor speciale prevăzute în prezentul regulament, precum și a celor prevăzute în avizele eliberate de instituțiile din cadrul SNAOPSN.

### **ARTICOLUL 4 Păduri**

Nu e cazul.

### **ARTICOLUL 5 Zone naturale protejate**

Nu e cazul.

### **ARTICOLUL 6 Zone expuse la riscuri naturale**

Obiectivele propuse vor asigura luarea măsurilor necesare pentru prevenirea riscurilor naturale (lucrări de terasament, consolidări de versanți etc.). Se va respecta legislația în vigoare.

### **ARTICOLUL 7 Zone de restricție/siguranță/protecție**

- (1) Zonele de restricție/siguranță/protecție au fost delimitate pe planșa U-PUZ-03 Reglementări Urbanistice: zonă construită protejată și zone arheologice protejate.
- (2) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de Fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată și insituată Zona Construită Protejată. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință.
- (3) Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

- (4) Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a DJCCPCN.
- (5) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJCPN.
- (6) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal în interiorul Zonei Construite Protejate, anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (PUZCP) este interzisă.
- (7) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. Pentru clădirile valoroase, prezentate în Anexa nr. 5 la prezentul regulament se instituie următoarele reglementări:
- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
  - 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială
- Prin excepție, clădirile din categoriile 1A și 2 pot fi desființate dacă acestea sunt grevate de o servitute de utilitate publică sau dacă un interes major/public/urbanistic de dezvoltare o impune. Desființarea acestora se va face numai cu avizul DJCCPCN Cluj.
- (8) În interiorul zonelor de protecție arheologică, marcate ca atare în planșa „U-PUZ-03 Reglementări Urbanistice” se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN Cluj, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă. Prezenta reglementare se aplică pe întreaga suprafață a UAT Cluj-Napoca.

### **Capitolul 3    Intrarea în vigoare**

#### **ARTICOLUL 7    Intrarea în vigoare**

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 Legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

**Partea III.**  
**UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

## ARTICOLUL 8 Unități teritoriale de referință

- (1) Planul urbanistic zonal „Reamenajarea zonei Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran” stabilește următoarele unități teritoriale de referință, delimitate conform planșei U-PUZ-03 „Reglementări urbanistice”:

### UAT CLUJ-NAPOCA

Principalele funcțiuni grupate pe unități teritoriale de referință ale zonei sunt:

#### ZONA MIXTĂ

M3/PUZ ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

#### ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC

S\_Is SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE

#### ZONA DE LOCUINȚE

Lip LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC

Lc\_A ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE ÎNAINTE DE ANUL 1989

#### ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

S\_Et SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL

#### ZONA CU DESTINAȚIA SPECIALĂ

TDS\_M.A.p.N. ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ APARTINÂND MINISTERULUI APĂRĂRII NAȚIONALE

#### ZONA VERDE

S\_Va SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

Ve ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

#### ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

ZCP\_Is\_A ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

**PUZ** REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN  
Regulament local de urbanism



**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redevoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redevoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e modul de construire urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 16,50 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc) care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Situațiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu
- parcela în înțeles urban are o suprafață mi mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos
- configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament

vor fi reglementate urbanistic prin PUD

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

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

### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării CTATU.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde de regulă plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

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

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

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

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

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

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor.

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

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă /



secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

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

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de utilizare a terenurilor.

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

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

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

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

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

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

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

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
- (b) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.
- (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuiele lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural sau peste construcții subterane - dacă stratul de pământ are grosimea de cel puțin 30 cm - vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

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.

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

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

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

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

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

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

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea

trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

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

## Is\_A

### Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzone:

**S<sub>Is</sub> – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

## Is\_A

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ cu RLU aferent.

Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de CTATU.

## S\_Is

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului etc, se pot institui numai prin PUZ.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

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, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării CTATU.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

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.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
- (b) 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.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

**PUZ** REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN  
Regulament local de urbanism

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.



## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).
- (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

### Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. 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.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

### Clădiri existente

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de

culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural sau peste construcții subterane - dacă stratul de pământ are grosimea de cel puțin 30 cm - vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de 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 împiedică realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

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

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

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

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

pentru ansambluri sau parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Subzone:

**S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

**S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru instituirea de noi subzone **S\_Et** sau **S\_Is** se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- (a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
- (b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

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

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

**PUZ** REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN  
Regulament local de urbanism

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi avizate de CATU.

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de CATU.

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale (unifamiliale)** și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative pe parcelă.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Ansambluri de locuit** - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri în cadrul cărora se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz).

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

**Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare 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. **Alimentație publică** - se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

**Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare 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:

- (a) sunt excluse hotelurile de apartamente
- (b) să nu includă alimentație publică;
- (c) să se obțină acordul vecinilor
- (d) conversia acestora în locuințe va genera maximum două unități locative

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private**, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se 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. 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.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (c) să aibă formă regulată
- (a) pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

- (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament.
- (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

### Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

- (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

### Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.  
Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

### Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- (b) 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 2,80 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor 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 mp.

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

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, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj

**Servicii cu acces public (servicii de proximitate):**

un loc de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private** - parcaje pentru personal:

minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor noi 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.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejuriri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurire.

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 împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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.

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:  
POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

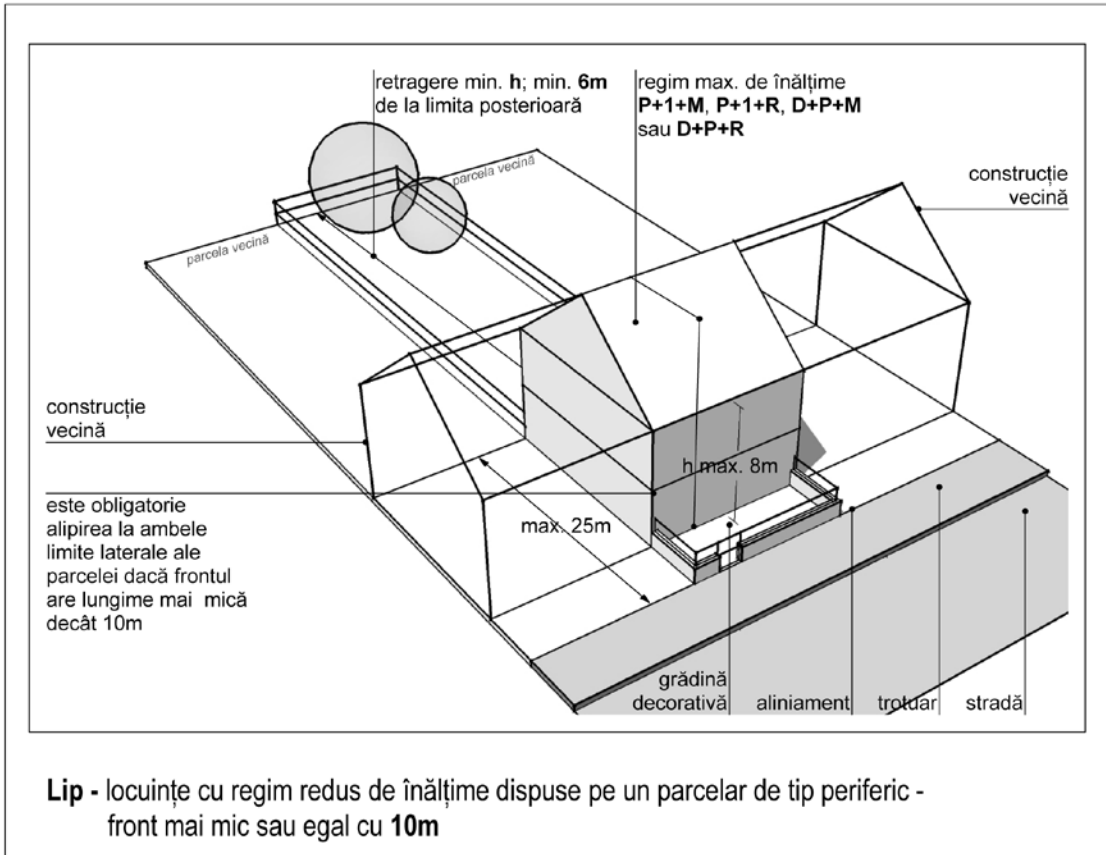
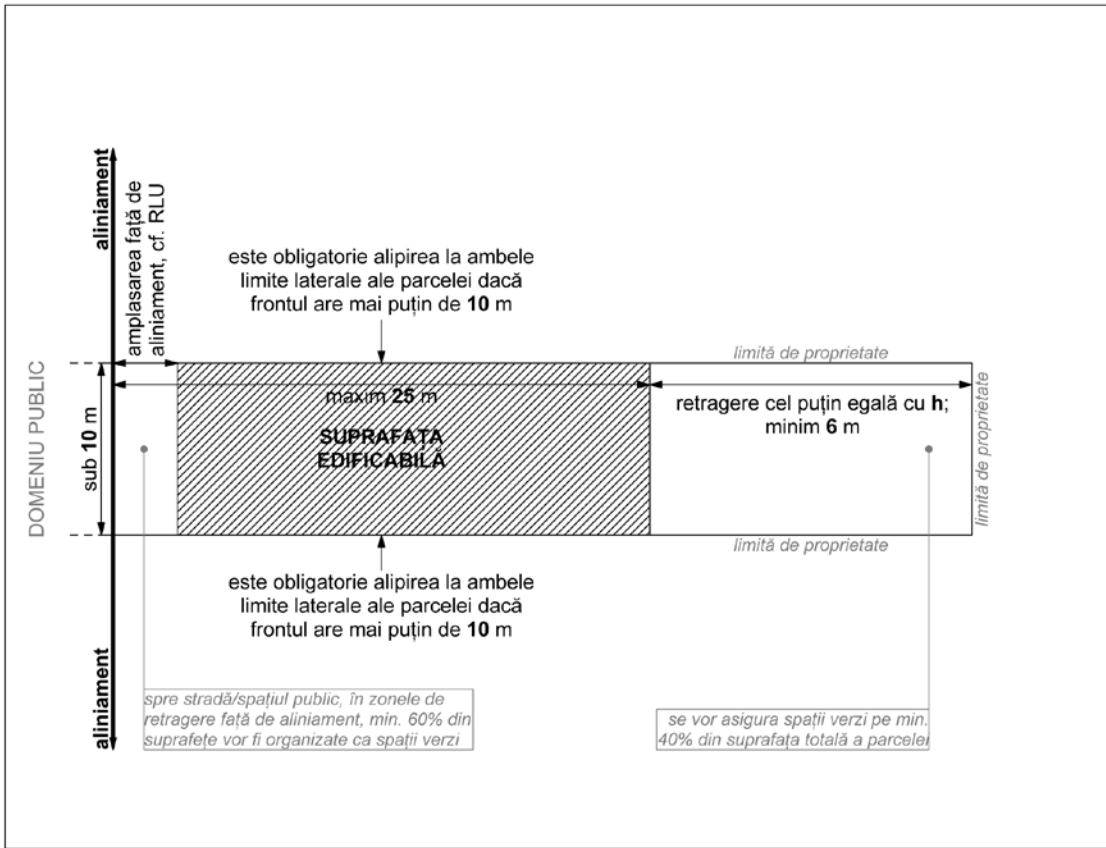
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

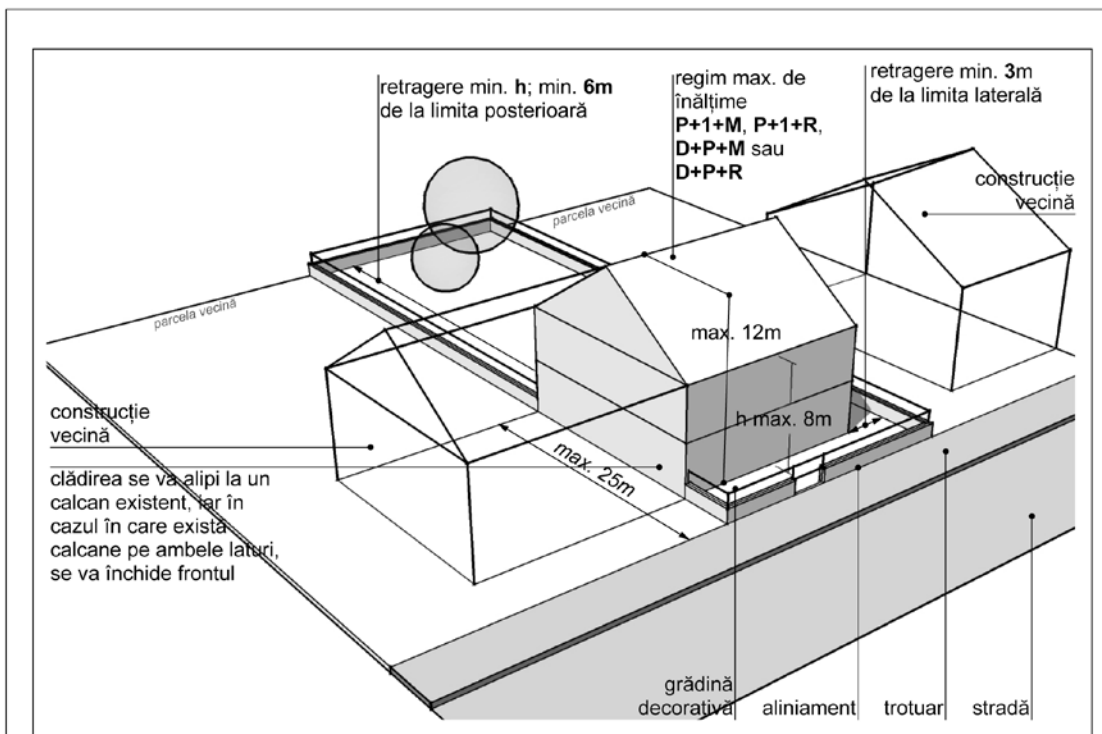
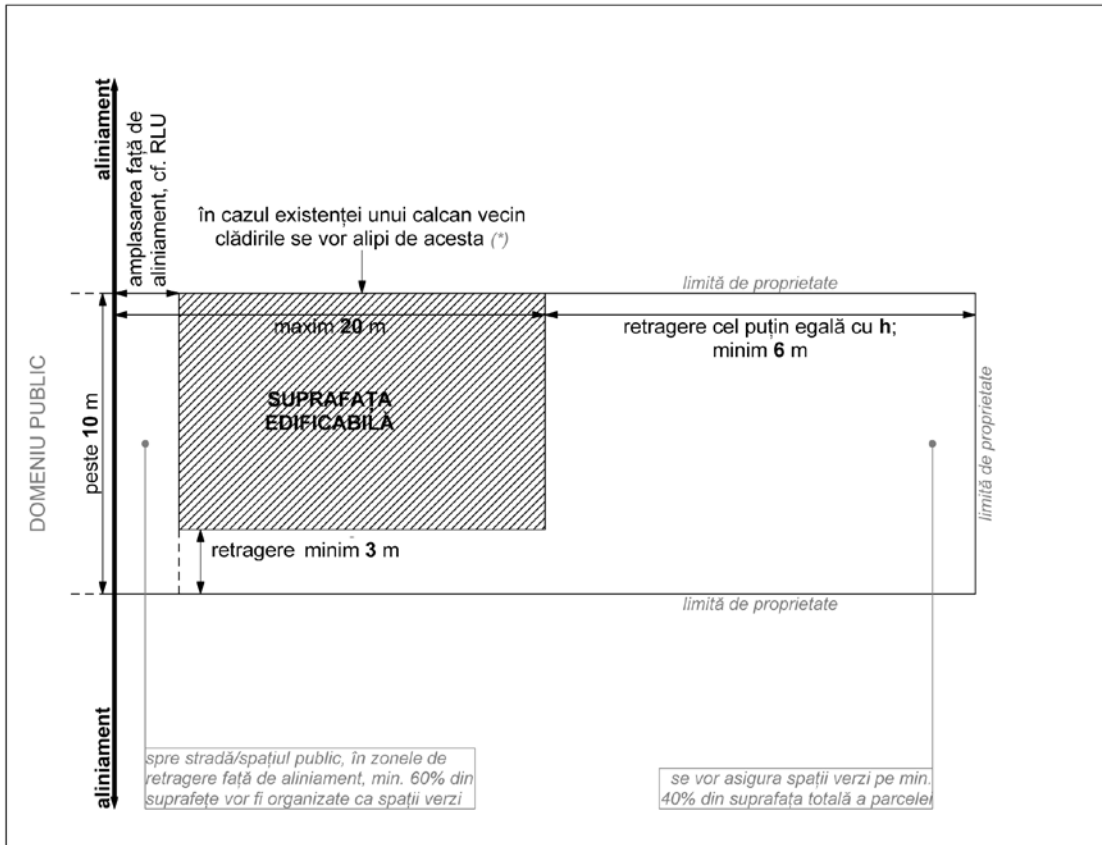
CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

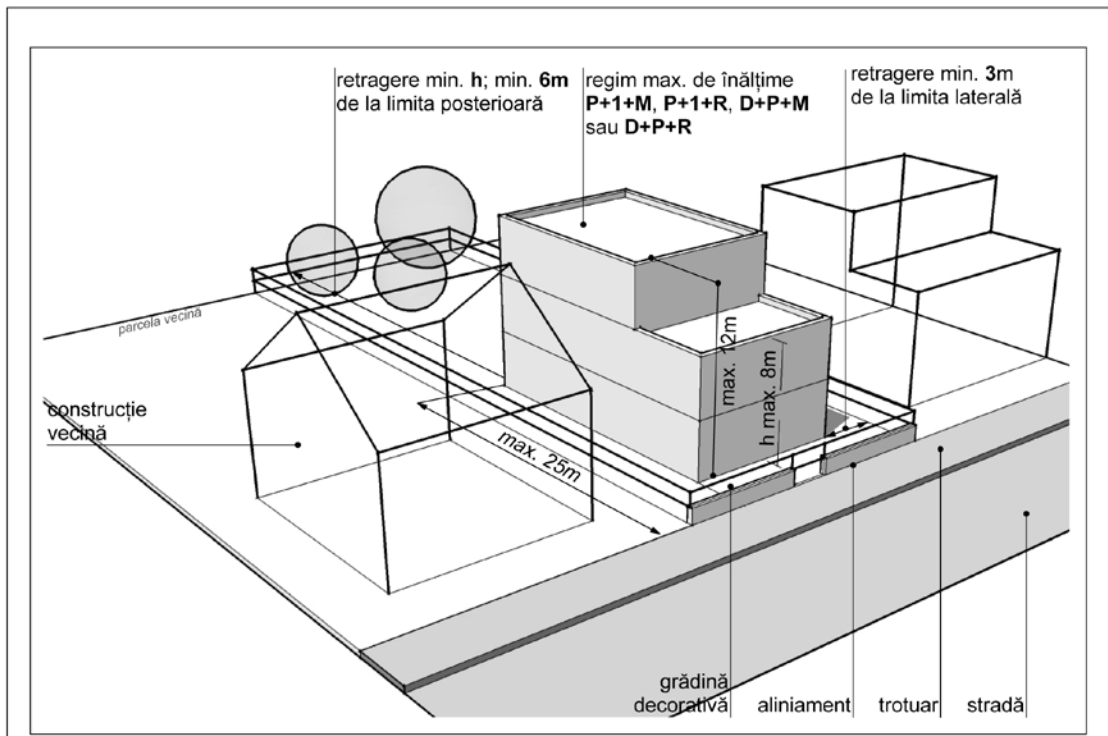
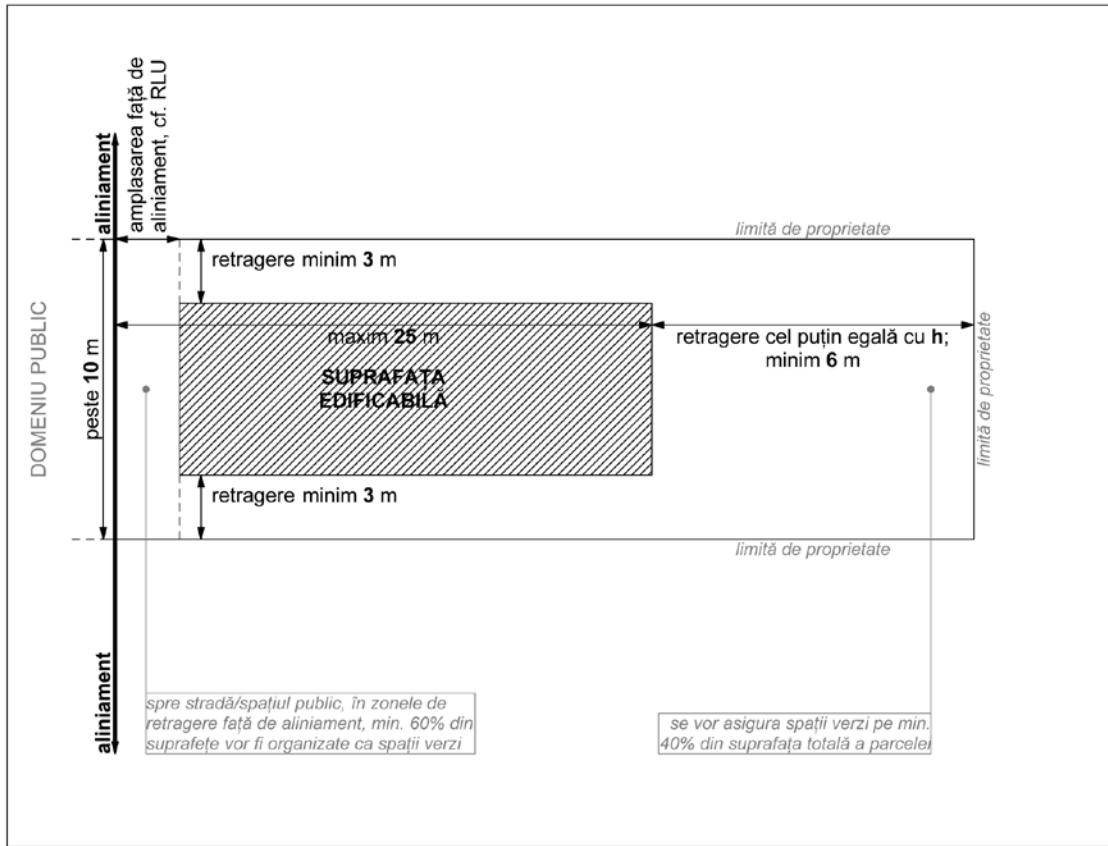
Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x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





PU

**Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic - front mai mare decât 10m - varianta 1 - cu calcan**



PUZ

Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic - front mai mare decât 10m - varianta 2 - fără calcan



**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada dinainte de 1990.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Incinta Dorobanților 105 se va reorganiza, prin:

- realizarea unui parcaj subteran;
- reamenajarea suprafeței curții, prin favorizarea componentei pietonale și a spațiilor verzi;

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

Nu e cazul.

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și cu observarea planșei de ilustrare urbanistică a prezentului PUZ.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Posturile trafo și alte elemente de infrastructură edilitară vor fi relocate în subteran.

Pentru străzile de incintă se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 20 km/h.

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

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

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective și dotări în clădiri existente.

Clădiri pentru parcaje/garaje colective subterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

Construcții anexe parcajului, depozite pentru biciclete, pergole, pavilioane multifuncționale destinate petrecerii timpului liber pentru locatarii din blocurile învecinate, terenuri de sport, locuri de joacă, alte amenajări pietonale, puncte gospodărești, infrastructură edilitară.

Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente.

Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial al clădirilor de locuințe (blocuri cu parter/parter și etaj comercial).

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

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp;
- (c) să implice maximum 3 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Nu e cazul.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform planșelor prezentului PUZ.

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

Conform planșelor prezentului PUZ.

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

Conform planșelor prezentului PUZ.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**



Conform planșelor prezentului PUZ.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru incinta Dorobanților 105, staționarea autovehiculelor se va face într-un parcaj, organizat pe unul sau mai multe niveluri subterane și aflat în legătură directă cu parcajul existent la subsolul blocului de pe latura de est a incintei.

Suplimentar, se poate organiza un număr mic de locuri de parcare la nivelul curții, destinate aprovizionării, vizitatorilor, situațiilor de urgență etc.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Parcajul din incinta Dorobanților 105 va avea minim un nivel subteran, situat la cota subsolului existent folosit ca parcaj, pe latura de est a incintei. Partea superioară a parcajului (cota curții) se va amenaja ca spațiu de petrecere a timpului liber pentru locatari. La nivelul curții, sînt admise construcții cu un singur nivel (accese pietonale la parcaj, depozite de biciclete, pergole, pavilioane multifuncționale destinate locatarilor, puncte gospodărești).

Este admisă realizarea mai multor niveluri subterane pentru parcaj.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

### **Clădiri noi**

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

### **Intervenții asupra clădirilor existente**

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

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

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

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

Conform planșelor prezentului PUZ.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. grat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Terenurile de sport vor dispune de împrejurimi.

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

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

Conform planșelor prezentului PUZ, cu o marjă de flexibilitate de 5%.

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

Conform planșelor prezentului PUZ, cu o marjă de flexibilitate de 5%.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Subzone:

**S\_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de utilizare a terenului etc.

În interiorul UTR Lc\_A, prin intermediul documentațiilor de urbanism aferente procesului de regenerare urbană, vor putea fi introduse subzone de tip S\_Et, iar reglementarea celor existente va putea fi detaliată.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Serviciu de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde de regulă plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) de sănătate
- (h) culturale

Parterile orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

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

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **S\_Et**

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

Se conservă structura parcelară existentă.

#### **S\_Et**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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 față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 70% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

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

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. *Spații libere și spații plantate*

nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

## Et

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## S\_Et

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte.

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. 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.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuiele lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

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

#### Et, S\_Et

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

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

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

#### Et

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:



CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

### **S\_Et**

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip

CUT maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,80 m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

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

## **Sp**

### **Zonă cu destinație specială**

## **TDS\_MApN**

### **Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Ordinul comun al MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

**PUZ** REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN  
Regulament local de urbanism

Intervenții importante se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întreagă incintă / parcelă în înțeles urban.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Pentru intervenții ce vizează conversia funcțională a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ cu RLU aferent.

Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul acestuia.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### **Serviciile de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

## **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

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

Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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 PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

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

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, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori.

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 cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m și respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R(M)
- (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
- (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

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

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

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

CUT Maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

**S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație** situate în zone cu alt caracter.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

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

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția 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.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

**PUZ** REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN  
Regulament local de urbanism

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.



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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

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

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

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

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsurii, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

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

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulației pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

**In zonele constituite** se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

**In zonele de restructurare**, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

**In zonele de urbanizare**, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în *plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. In acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

**PUZ** REAMENAJAREA ZONEI PIAȚA MĂRĂȘTI ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE. CONSTRUIRE PARKING SUBTERAN  
Regulament local de urbanism

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu e cazul

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

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

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

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

POT maxim = 1%

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

CUT maxim = 0,01

## **Zonă construită protejată Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.

Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunosibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:

**SZCP\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

#### **ZCP\_Is\_A**

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu 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 ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

#### **ZCP\_Is\_A**

#### **SZCP\_Is**

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- **1A** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice

- **2** - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- **3** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

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, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Calcanele nu pot fi transformate în suport publicitar.

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

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

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

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

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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.

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

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
- (b) 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.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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



Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZCP, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

Se conservă structura parcellară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

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, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent

de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).
- (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
- (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

### Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

### Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

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

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

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele

cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

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

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

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

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

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

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

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de 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 împiedică realizarea construcțiilor.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

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

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

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:

POT maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

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

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:

CUT maxim = 2.2

(b) pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).