

ZCP L A Zonă construită protejată Ansambluri de locuințe unitare

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
<p>Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe unifamiliale sau colective) , organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public sau privat în prima jumătate a secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. Unele, de tip individual îl au ca autor pe arhitectul Kos Karoly.</p> <p>E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.</p>	<p>Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe unifamiliale sau colective), organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public sau privat în prima jumătate a secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. Unele, de tip individual îl au ca autor pe arhitectul Kos Karoly.</p> <p>E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	

<p>Pentru reglementarea detaliată a ZCP_L_A se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.</p> <p>Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă UTR ZCP_L_A.</p> <p>Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.</p> <p>Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.</p> <p>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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.</p> <p>Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate 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 DJCCPCN Cluj.</p> <p>Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.</p> <p>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.</p> <p>Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p> <p>Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.</p> <p>Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).</p> <p>Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.</p> <p>Nu se admite publicitatea comercială în zonă.</p> <p>Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.</p> <p>Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).</p>	<p>Pentru reglementarea detaliată a ZCP_L_A se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.</p> <p>Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă UTR ZCP_L_A.</p> <p>Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.</p> <p>Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.</p> <p>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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.</p> <p>Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate 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 DJCCPCN Cluj.</p> <p>Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.</p> <p>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.</p> <p>Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p> <p>Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.</p> <p>Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).</p> <p>Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.</p> <p>Nu se admite publicitatea comercială în zonă.</p> <p>Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.</p> <p>Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).</p> <p>Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.</p>
<p>B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII</p>	
<p>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.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>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 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).</p>	<p>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.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>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”).</p> <p>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului</p>

	<p>urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de <i>teren rezervat pentru servitute de utilitate publică</i>.</p>
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>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 și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.</p> <p>Piețele /piațetele 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. În cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.</p> <p>Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>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 obține Avizul Arhitectului șef și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.</p> <p>Piețele /piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.</p> <p>Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. În cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.</p> <p>Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.</p>
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective, în conformitate cu caracterul ansamblului.	Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective, în conformitate cu caracterul ansamblului.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
<p>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 Activități comerciale (terțiare), de învățământ, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să utilizeze exclusiv spațiile destinate prin proiectele inițiale acestor tipuri de activități</p> <p>(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală</p> <p>(c) activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor Sevicii generate prin activități liberale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire</p> <p>(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp</p> <p>(c) să implice maximum 5 persoane</p> <p>(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală</p> <p>(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii</p>	<p>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 Activități comerciale (terțiare), de învățământ, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul regulament, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să utilizeze exclusiv spațiile destinate prin proiectele inițiale acestor tipuri de activități;</p> <p>(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;</p> <p>(c) activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;</p> <p>Sevicii generate prin activități liberale sau manufacturiere, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;</p> <p>(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;</p> <p>(c) să implice maximum 5 persoane;</p> <p>(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;</p> <p>(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;</p>
3. UTILIZĂRI 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.	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.	Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	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 conservă modul actual de amplasare, orientare și configurare a clădirilor	Se conservă modul actual de amplasare, orientare și configurare a clădirilor.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban. In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.	Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban. In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se conservă actualele condiții de aliniere. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.	Se conservă actualele condiții de aliniere. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. 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	
Se conservă actuala amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în înțeles urban. (a) garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m. (b) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (c) ediculele 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 pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacente limitei de proprietate posterioare ale parcelelor.	Se conservă actuala amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în înțeles urban. (a) garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m; (b) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei; (c) ediculele 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 pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacente limitei de proprietate posterioare ale parcelelor.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
Se conservă actuala amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.	Se conservă actuala amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Se conservă actualele accese pe parcelă. In situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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 tradiționale pentru zonă.	Se conservă actualele accese pe parcelă. În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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 tradiționale pentru zonă.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - un loc de parcare / unitate locativă (apartament). 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 (adiționarea unei a doua locuințe prin extindere, mansardare etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD. Locuințe colective: - un loc de parcare / apartament. Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) etc: - conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor	Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - un loc de parcare / unitate locativă. 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 (adiționarea unei a doua locuințe prin extindere, mansardare etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD. Locuințe colective: - un loc de parcare / apartament Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) etc: - conform <i>Anexei 2</i> la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Regimul de înălțime maxim admis este cel existent. Se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea	

<p>imobilelor în interiorul geometriei actuale a acoperişurilor. Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p>	<p>Regimul de înălţime maxim admis este cel existent. Se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor în interiorul geometriei actuale a acoperişurilor. Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p>
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
<p>Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).</p> <p>Clădiri existente Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii. Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale. În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile. Prin excepţie, la spaţiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc. Învelitorile acoperişurilor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În situaţiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri. Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională. În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi. Pe spaţiul 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament. Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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.</p>	<p>Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei – aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.</p> <p>Clădiri existente Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii. Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale. În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile. Prin excepţie, la spaţiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc. Învelitorile acoperişurilor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În situaţiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri. Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională. În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi. Pe spaţiul 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament. Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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.</p>
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
<p>Toate utilităţile sunt asigurate prin racordarea la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament şi contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.</p>	<p>Toate utilităţile sunt asigurate prin racordarea la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament şi contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.</p>
13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE	
<p>Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală</p>	<p>Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală</p>

<p>și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</p> <p>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.</p>	<p>și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</p> <p>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.</p>
14. ÎMPREJMUIRI	
<p>Spre spațiul public aliniamentul va fi în mod obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, cu excepția situațiilor în care concepția urbanistică inițială nu prevedea asemenea delimitări.</p> <p>Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală.</p> <p>Acestea se vor conserva și restaura. 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.</p> <p>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 spre interiorul parcelei.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>	<p>Spre spațiul public aliniamentul va fi în mod obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, cu excepția situațiilor în care concepția urbanistică inițială nu prevedea asemenea delimitări.</p> <p>Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.</p> <p>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.</p> <p>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.</p> <p>Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
<p>POT maxim = 40% pentru toate utilizările admise.</p> <p>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.</p>	<p>P.O.T. maxim = 40% pentru toate utilizările admise.</p> <p>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.</p>
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
<p>CUT maxim = 1,2 pentru toate utilizările admise. 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).</p>	<p>C.U.T. maxim = 1,2 pentru toate utilizările admise.</p> <p>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).</p>