

1:2000



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții: Legea 350/2001 actualizată, Art. 31³, 32

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților

din România și de Registrul Urbanistilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni administrative aparținătoare instituțiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. 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).

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrări de terasament 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 vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

Conform PUZ sau PUD.

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de șapte niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+6+R, S+D+P+5+R, S+P+6+M, S+D+P+5+M (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 25 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 29 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei**

Fucnțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

L1u**Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,
actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

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

În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice, în cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. 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).

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15 m;
- suprafața parcelei mai mare sau egală cu 800 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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 respecta 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

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 8 m (clădiri înșiruite):

- clădirile se vor alipi în mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
- lungimea calcanelor, măsurată de la aliniament, nu va depăși 20 m, acceptându-se clădiri cu plan în formă de L, cu latura scurtă spre stradă;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 12 m (clădiri izolate sau cuplate):

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Pentru toate situațiile

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+1+R, S+D+P+M, S+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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe 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 45°. 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, placaje 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 clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

Pentru zonele marcate pe planșa "Zone cu obligativitate sau cu recomandare de realizare de acoperișuri în pantă", **se recomandă** realizarea de acoperișuri în pantă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

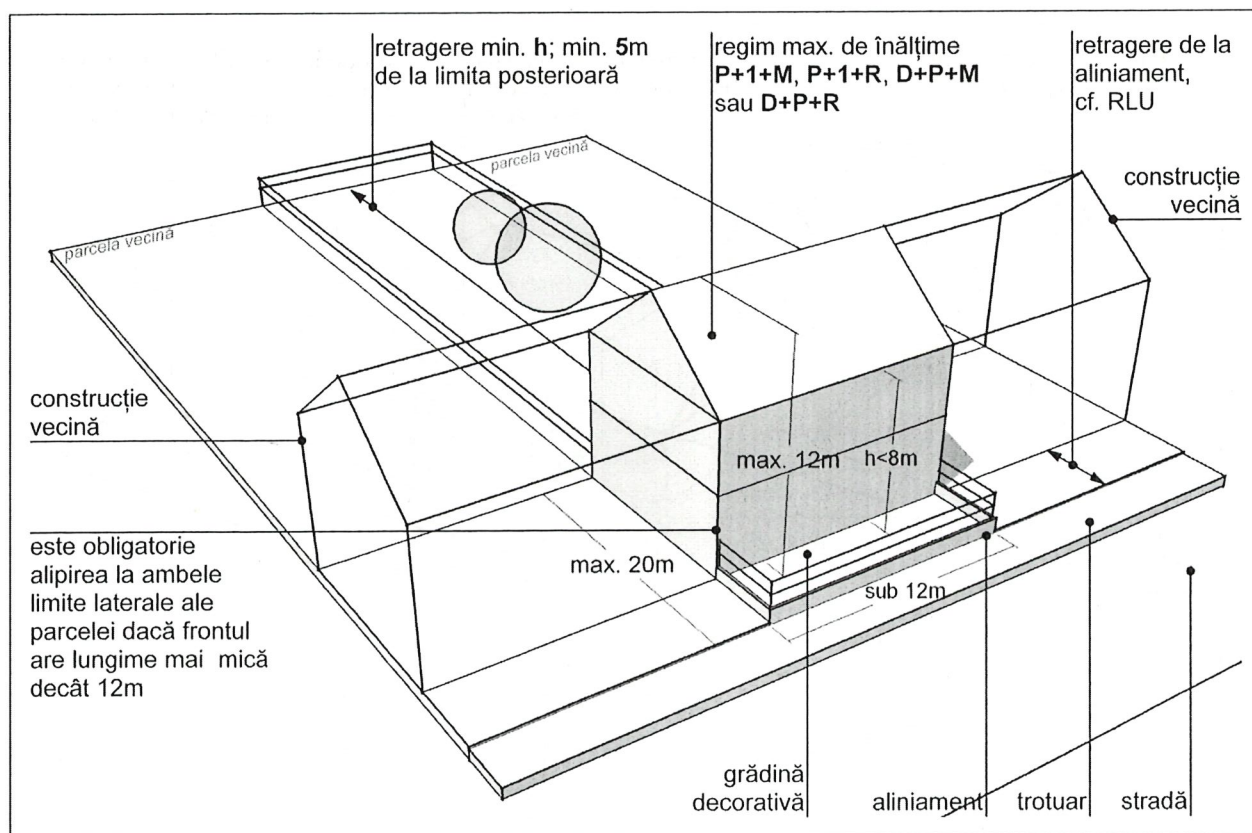
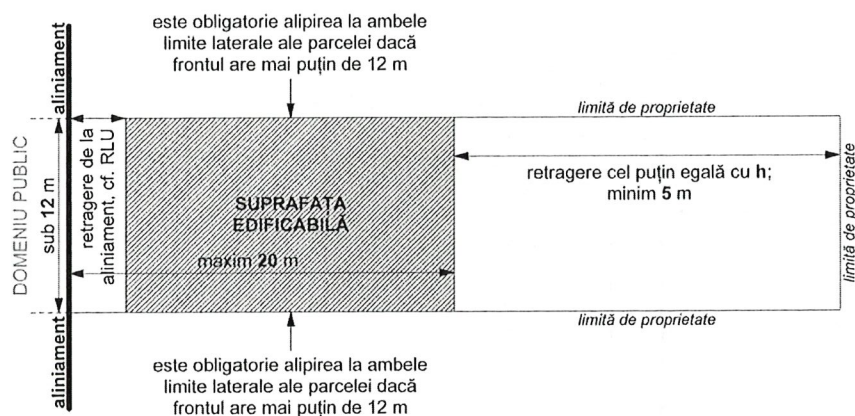
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 35%.

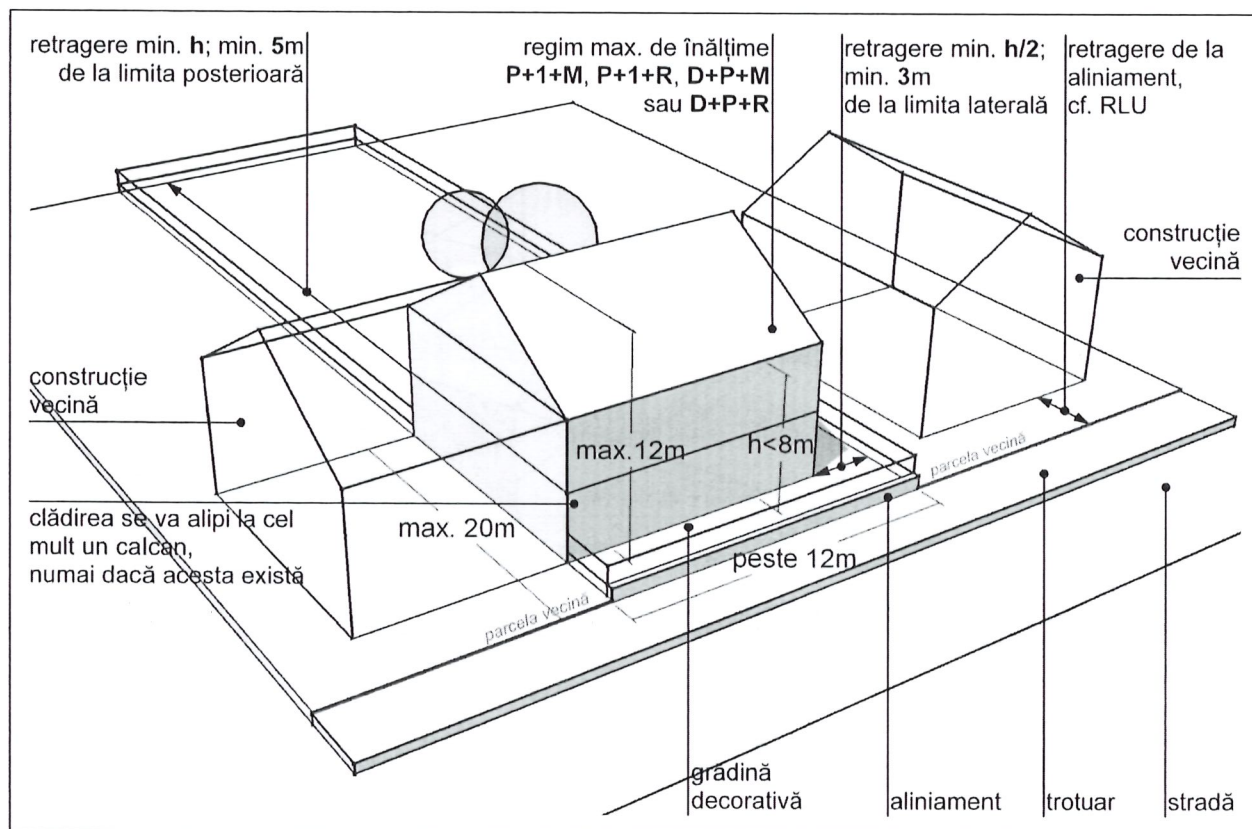
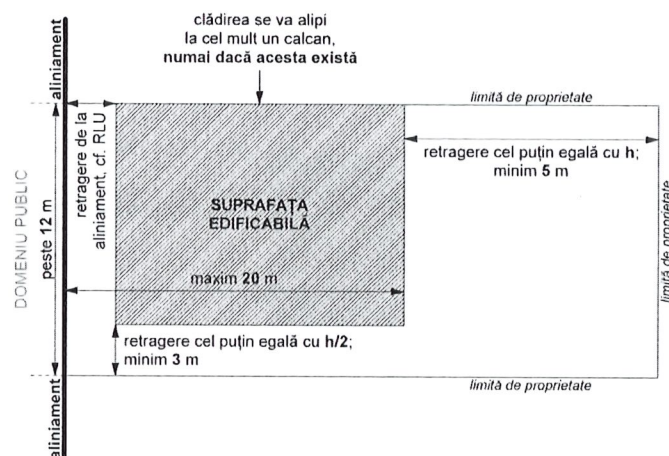
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,7.

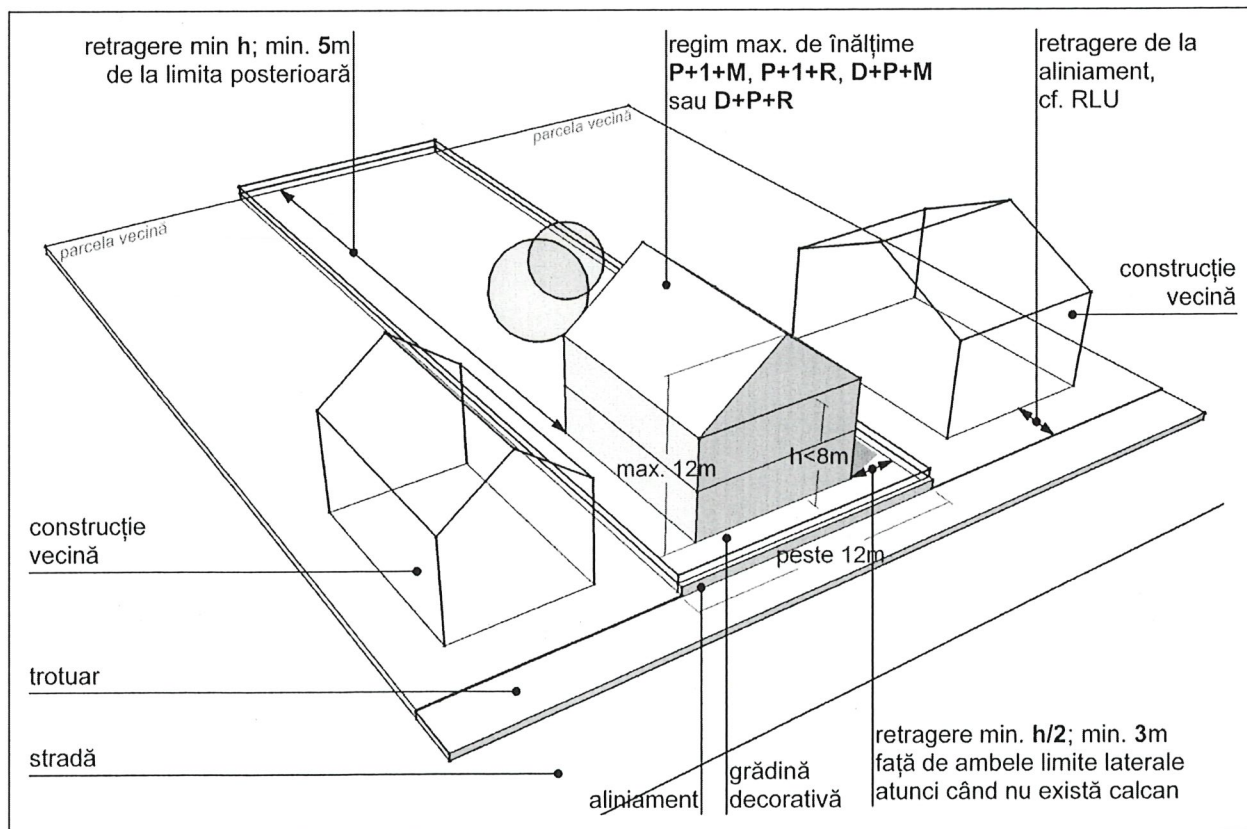
Ilustrare a reglementărilor pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:



Ilustrare a reglementărilor pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 12 m, atunci când există calcan vecin:



PUG Sibiu





SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei ZCP este alcătuită din teritoriul ocupat de măierimea porții Turnului pe malul nordic al Cîbinului, porțiune de teren ocupată în etape succesive, inclusiv țigănia asociată și parcelarea Konradwiese. Măsurile de restructurare care se recomandă în zonă sunt date de importanța viitoare a axei Calea Șurii Mici – str. M. Kogălniceanu – str. Reconstrucției, ca principală legătură între zona centrală a orașului și zonele de extindere din nord vest.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PENTRU DETERMINAREA ZONELOR PROTEJATE CU MATERIALIZARE SEMNIFICATIVĂ A VALORII CULTURALE, conform legislației în vigoare și a directivelor PATJ Sibiu și PATZ Sibiu, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46; Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21; PATJ Sibiu, Obiectivul 1 (D 1.2, M 1.2.1, M 1.2.3, M 1.2.4)

Prezenta ZCP este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri urbane diverse

SZCP Măierimea Porții Turnului_c – malurile Cîbinului

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP Măierimea Porții Turnului se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31³, 47 Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Măierimea Porții Turnului. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJCPN.

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii, cu excepțiile cuprinse în prezentul regulament.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Pe parcelele riverane străzii Lungă, construirea de clădiri noi sau extinderi de clădiri se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Măierimea Porții Turnului stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Realizarea podurilor carosabile peste Cîbin în prelungirea străzilor Pedagogilor și Hameiului-Neculce, cf. PUG. Realizarea unui pod suplimentar peste râul Cîbin (2 benzi) în zona Piața Cîbin și reabilitarea sau înlocuirea celui

existent (2 benzi), în vederea reconfigurării nodului str. Lungă – str. Reconstrucției – str. Râului – str. Malului – str. Cîbinului sub forma unei gîrații. Pentru teritoriul prezentei ZCP, schema anexată are caracter de recomandare.

Realizarea unei alei carosabile de acces, cu sens unic și regim de zonă rezidențială (max. 10 km/h) în jurul zonei verzi de pe strada Înfrățirii, în vederea accesării laturilor posterioare ale parcelor, cf. PUG. Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare, inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran. Reabilitarea și reamenajarea spațiilor publice și spațiilor verzi, în mod special a Parcului Reconstrucției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Este propusă spre clasare clădirea principală a Grupului Școlar de Construcții și Arhitectură Carol I, cf. legii 422/2001.

Introducerea prioritară de piste pentru bicicliști pe străzile M. Kogălniceanu, Reconstrucției și Pedagogilor. Amenajarea malurilor Cîbinului sub forma unei promenade pietonale cu caracter verde.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Amplasamentele instituțiilor de învățămînt, de cult, de asistență socială sau de sănătate existente precum și spațiile verzi existente păstrează destinația actuală. Schimbarea destinației se va face prin PUZCP aprobat conform legii, cu excepția spațiilor verzi.

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea cîmpului Konrad

Locuințe individuale.

Parcul Reconstrucției are destinația spații verzi. Această destinație nu poate fi modificată prin PUZCP. Se admit amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu și Reconstrucției:

Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Locuințe individuale.

Pentru parcelele riverane străzilor Reconstrucției, Râului și Lungă:

Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

SZCP Măierimea Porții Turnului_c – malurile Cîbinului

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Poduri și pasarele pietonale.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Amenajări ale malurilor, alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea cîmpului Konrad și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

cu excepția parcelelor riverane străzilor M. Kogălniceanu, Reconstrucției, Râului, Lungă

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SZCP Măierimea Porții Turnului_c – malurile Cîbinului

Este interzisă construirea de clădiri.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Reglementarea privind comasarea sau divizarea parcelelor se va face prin PUZCP, aprobat conform legii.

Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu, Reconstrucției, Lungă, Râului

Pentru extinderea amprizei stradale în vederea fluidizării relațiilor de trafic, **se recomandă** realinierea fronturilor prin PUZCP. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 5 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor se va face în urma aprobării PUZCP, pe baza reglementărilor acestuia.

Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Pentru parcelele riverane laturii sudice a str. Reconstrucției, clădirile vor păstra retragerile existente față de aliniament.

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

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor se va face în urma aprobării PUZCP, pe baza reglementărilor acestuia.

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

Se va respecta tipologia predominantă de ocupare a terenului, cu clădirile aliniate la frontul străzii, alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei și retrasă față de cealaltă. Se recomandă configurația în plan „L” a clădirilor,

tipică parcelării Konrad, cu latura scurtă spre stradă și cu latura lungă alipită limitei laterale de proprietate. Se recomandă respectarea sistemului de alipire care evită acoperirea reciprocă a calcanelor, în așa fel încât curtea fiecărei locuințe este delimitată de calcanul vecin.

Este obligatorie alipirea clădirilor, inclusiv a celor anexe, la una dintre limitele laterale ale parcelei.

Clădirile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3 m, pentru suprafața orientată spre stradă, cu o adâncime maximă de 10 m, măsurată de la aliniament, după care se va retrage cu minim 6 m față de aceeași limită. Este recomandată prelungirea fațadei principale în dreptul zonei libere rezultate din retragere, pentru realizarea sistemului de acces cu poartă înzidită, tipic parcelării.

Pentru parcelele riverane străzii M. Kogălniceanu și laturii nordice a str. Reconstrucției clădirile se vor alipi obligatoriu ambelor limite laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m de la aliniament.

După depășirea adâncimii de 15 m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5 m în cazul limitelor posterioare.

Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15 m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Pentru parcelele riverane străzilor Râului și Lungă clădirile se vor alipi obligatoriu ambelor limite laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m de la aliniament.

După depășirea adâncimii de 15 m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5 m în cazul limitelor posterioare.

Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15 m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele riverane laturii sudice a str. Reconstrucției, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 3 m. Prin excepție, în cazul existenței unui calcan vecin pe una dintre limitele laterale, clădirea se va alipi acestei limite, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru toate celelalte parcele, amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor se va reglementa pe bază de PUZCP, aprobat conform legii. Până la aprobarea PUZCP, amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor se va face pe bază de PUD, aprobat conform legii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor se va face în urma aprobării PUZCP, pe baza reglementărilor acestuia.

Clădirile vor păstra între ele o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Reorganizarea nodului de circulație de la intersecția străzilor Reconstrucției/ Lungă/ Râului/ Cîmbului este necesară în vederea asigurării fluxurilor de trafic din direcția zonei de dezvoltare Vest (axa Calea Șurii Mici - str. Kogălniceanu - str. Reconstrucției) precum și din direcția viitoarei autostrăzi (str. Lungă). Soluția de principiu prezentată în anexă are titlu de recomandare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu, Râului, Lungă și laturii nordice a străzii

Reconstrucției:

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor se va face în urma aprobării PUZCP, pe baza reglementărilor acestuia.

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Nu se admit demisoluri. Regimul de înălțime nu poate depăși S+P+M (semnificațiile prescurtărilor: P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZCP.

Pentru parcelele riverane laturii nordice a str. Reconstrucției:

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+1+R, S+D+P+M, S+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. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este S+P+1.

Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+2+R, S+D+P+1+M, S+D+P+1+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 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este S+P+2.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+1+R, S+D+P+M, S+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.

Pentru parcelele riverane străzii Lungă:

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este S+P+1.

Pentru parcelele riverane străzii Râului:

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Nu se admit demisoluri orientate spre stradă. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+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 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este S+P+3.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 45°. 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, placaje 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 clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba 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.

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

Orientarea clădirilor se va conforma tipologiei caselor tradiționale specifice cartierului.

Clădirile vor avea acoperiș în pantă, cu excepția celor realizate pe parcelele riverane străzilor Kogălniceanu și Reconstrucției, unde se poate opta pentru alte tipuri de acoperire. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 35 – 45 de grade;
- învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

Clădirile se vor orienta cu aticul sau cornișa către stradă, nefiind admisă orientarea pinionului către stradă.

Se recomandă utilizarea obloanelor de lemn tipice parcelării. Nu se admite utilizarea de obloane exterioare din PVC.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Se recomandă realizarea acoperișurilor în pantă, cu excepția parcelelor riverane străzilor Reconstrucției, Lungă și Râului, unde se poate opta pentru alte tipuri de acoperire.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Malurile râului Cibin vor fi amenajate sub forma unei promenade pietonale, în acord cu amenajarea de ansamblu a malurilor pe întreg parcursul din intravilan.

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 30% din suprafața parcelei.

Pentru parcelele riverane străzilor Kogălniceanu, Lungă, Râului:

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, ocuparea terenului se va face în urma aprobării PUZCP, pe baza reglementărilor acestuia.

La calculul indicilor urbanistici se consideră parcela construibilă rezultată în urma realizării operațiunii de realiniere, dacă aceasta este obligatorie.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 320 mp se admite un POT maxim de 50%.

Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 320 mp și 700 mp se admite un POT maxim de 35%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 700 mp se admite un POT maxim de 30%.

Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu și Reconstrucției:

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un POT maxim de 60%.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un POT maxim de 40%.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Se admite un POT maxim de 35%.

Pentru parcelele riverane străzilor Reconstrucției, Lungă și Râului:

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un POT maxim de 60%.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un POT maxim de 40%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 320 mp se admite un CUT maxim de 0,7.

Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 320 mp și 700 mp se admite un CUT maxim de 0,6.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 700 mp se admite un CUT maxim de 0,5.

Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 1,8.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,2.

Pentru parcelele riverane laturii nordice a străzii Reconstrucției

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 1,5.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,1.

SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

Se admite un CUT maxim de 0,8.

Pentru parcelele riverane străzii Lungă:

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 1,8.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,2.

Pentru parcelele riverane străzii Râului:

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 2,4.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,6.

Ilustrare a reglementărilor pentru **SZCP Măierimea Porții Turnului_a** – parcelarea câmpului Konrad:

