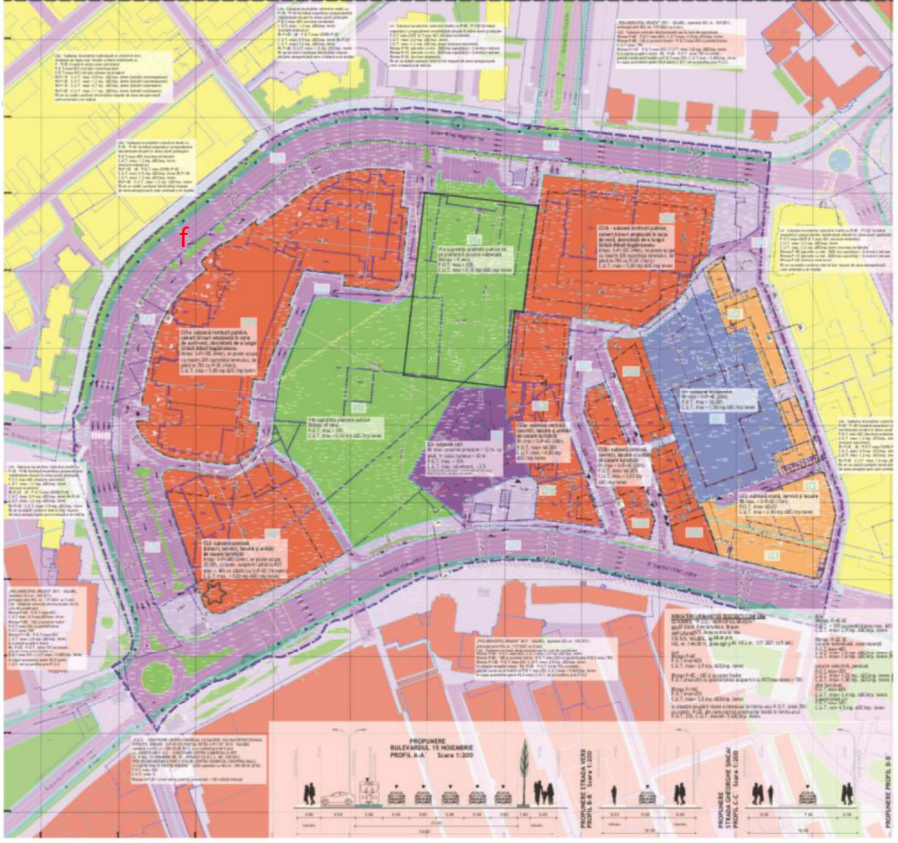
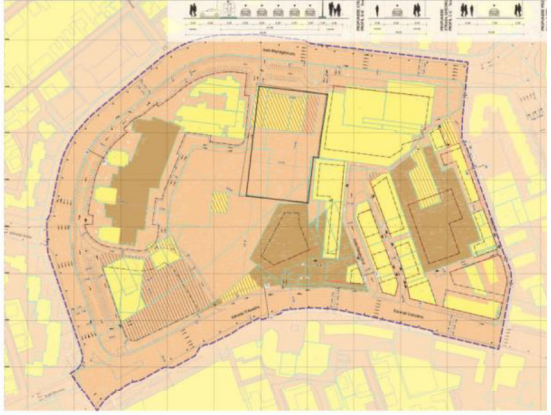
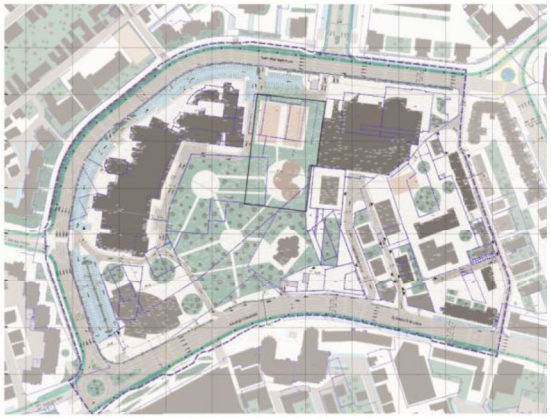
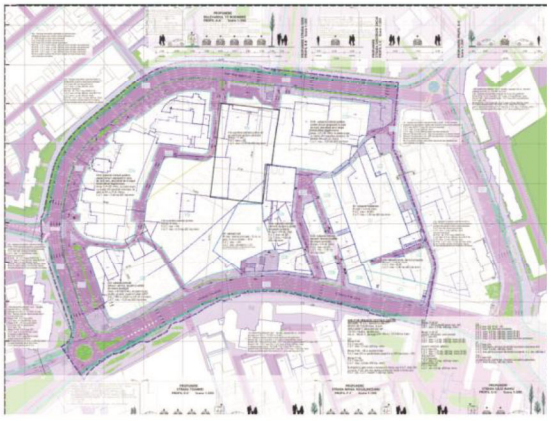












REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC,

MUNICIPIUL BRAȘOV,
JUDEȚUL BRAȘOV

FOAIA DE GARDĂ

TITLU LUCRARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC BRAȘOV
AMPLASAMENT:	CENTRUL CIVIC AL MUNICIPIULUI BRAȘOV (delimitat de Bulevardul 15 Noiembrie în sud; Strada Verii în est; Strada Mihail Kogălniceanu în nord-vest)
PROIECT NR.:	NR. 226/79031/22.05.2024
DATĂ ELABORARE:	FEBRUARIE 2026
FAZA DE PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR:	**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**
CONTRACTANT GENERAL:	**S.C. LOGIC PLAN S.R.L.**
COORDONATOR PROIECT:	Dr. [redacted] Specialist atestat RUR cu literele D, D3, DZ0, E, G3, G4, G5
SPECIALIȘTI:	Urb. [redacted] Urb. Urb.

SEMNĂTURI: [redacted]

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE GARDĂ
- BORDEROU
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM_V4-5

PIESE DESENATE:

- PLANȘA NR. 1.1. – RAPORTARE LA DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR ȘI ÎNVECINATE;
- PLANȘA NR. 1.2. – RAPORTARE LA DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR ÎN CENTRUL CIVIC;
- PLANȘA NR. 1.3. – RAPORTARE LA PROIECTE STRATEGICE, ALTE STUDII ȘI DOCUMENTE DIN ZONĂ;
- PLANȘA NR. 1.4. – SUPRAPUNERE U.T.R. P.U.G. ÎN VIGOARE, P.U.G. ÎN CURS DE REGLEMENTARE, P.U.Z. EXPIRAT ȘI P.U.Z. ÎN CURS DE REGLEMENTARE CU SITUAȚIA DIN TEREN;
- PLANȘA NR. 1.5. – MOBILITATEA ZONEI STUDIATE;
- PLANȘA NR. 1.6. - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI;
- PLANȘA NR. 1.7. – SITUAȚIA EXISTENTĂ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ;
- PLANȘA NR. 1.8. – SITUAȚIA EXISTENTĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME, STAREA CLĂDIRILOR;
- PLANȘA NR. 1.9. - SITUAȚIA EXISTENTĂ STUDIU FOTOGRAFIC;
- PLANȘA NR. 2.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ;
- PLANȘA NR. 2.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAȚII;
- PLANȘA NR. 2.4. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ;
- PLANȘA NR. 3.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ;
- PLANȘA NR. 4.1. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

CUPRINS

CAPITOL I - DISPOZIȚII GENERALE 9
I.1 Descrierea obiectivelor și limitelor studiului 9
I.2 Baza legală a elaborării 9
I.3 Domeniul de aplicare 13
CAPITOL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .. 15
II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și la protejarea patrimoniului natural și construit 15
II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 15
II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 16
II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 20
II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară 21
II.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunea terenurilor pentru construcții 22
II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 25
CAPITOL 3 - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ 27
III.1 Zone și subzone funcționale 27
CAPITOL 4 - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR FUNCŢIONALE 30
CS1 - SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI BIROURI 30
I. Utilizare funcțională 30
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 32
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 38
CS2 - SUBZONĂ BIROURI, SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ ... 40
I. Utilizare funcțională 40
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 41
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 46
CS3 - SUBZONĂ SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ 47
I. Utilizare funcțională 47
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 49
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 55
LC1 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 57
I. Utilizare funcțională 57
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 58

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 63
LC2 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE 64

I. Utilizare funcțională 64
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 65
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 69
IS1 - SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT 70

I. Utilizare funcțională 70
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 71
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 74
IS2 - SUBZONĂ CULT 75

I. Utilizare funcțională 75
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 76
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 79
V1 - SUPRAFEȚE PLANTATE PUBLICE 80

I. Utilizare funcțională 80
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 82
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 85
CC - CĂI DE COMUNICAȚII 86

I. Utilizare funcțională 86
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor 88
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 92

ANEXA 1 - INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z. CENTRU CIVIC ÎN RAPORT CU INDICATORII URBANISTICI APROBAȚI PRIN P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV APROBAT CU H.C.L. NR. 144/2011 93

ANEXA 2 - RECOMANDĂRI CU PRIVIRE LA ASPECTUL CONSTRUCȚIILOR SUPRATERANE ȘI SUBTERANE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI 102
CS1 – SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI BIROURI 102

CS2 - SUBZONĂ BIROURI, SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ . 104

CS3 - SUBZONĂ SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ 107

LC1 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 108

LC2 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE 110

IS1 - SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT 111

IS2 - SUBZONĂ CULT 113

V1 - SUPRAFEȚE PLANTATE PUBLICE 114

CC - CĂI DE COMUNICAȚII 116

FIGURI

Figura 1 - Exemplificare ilustrată a termenilor.....19
Figura 2 - Exemplificare ilustrată a subzonelor funcționale din centrul civic 28
Figura 3 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse 102
Figura 4 - Exemple de bună practică..... 104
Figura 5 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse 107
Figura 6 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse 108
Figura 7 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse 110
Figura 8 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse 111
Figura 9 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse 113
Figura 10 - Exemple de bună practică în realizarea spațiilor verzi..... 114
Figura 11 - Exemple de bună practică în organizarea circulațiilor 116
Figura 12 - Exemple de bună practică în realizarea circulațiilor pietonale 117

01

DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOL I – DISPOZIȚII GENERALE

I.1 Descrierea obiectivelor și limitelor studiului

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal.**

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor propuse în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z. "Centru Civic Brașov".

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru Centrul Civic Brașov. Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare*.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării *Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal* stă *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism* ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal* aprobat cu *Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.*

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în *Planul Urbanistic General - MUNICIPIUL BRAȘOV*, valabil, aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani, dar și prevederile Planului Urbanistic General aflat în curs de realizare.

Regulamentul a fost elaborat și în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului:

- *Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului*
  - Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
  - Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
    - Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea 363/21.09.2006;
    - Secțiunea II - Apa: Legea 171/4.11.1997;
    - Secțiunea III - Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
    - Secțiunea IV - Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu modificările și completările ulterioare;
    - Secțiunea V - Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
    - Secțiunea VI - Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008.
  - Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- *Acte normative în domenii conexe - Construcții*
  - Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
  - Ordin nr. 2.338/5.08.2009 pentru aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor la obiective de cult;
  - Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanța energetică a clădirilor;
  - Legea nr. 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial Nr. 765/30.09.2016.

- *Acte normative în domenii conexe - Cadastru*
  - Legea fondului funciar nr. 18/19.02.1991, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1 din 05.01.1998, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 7/13.03.1996, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 720 din 24.09.2015, a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative.

➢ *Acte normative în domenii conexe – Turism*

- ORDIN nr. 798 /18.04.2018 pentru modificarea anexei nr. 1.5 la Normele metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism, aprobate prin Ordinul președintelui Autorității Naționale pentru Turism nr. 65/2013.

➢ *Acte normative în domenii conexe - Mediu*

- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 995/21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 201/N.N./2000 al Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului. Pentru aprobare „Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism";
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea 24/15.01.2007, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 694 din 15.10.2009, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare.

➢ *Acte normative în domenii conexe – Zonarea seismică*

- SR 11100-1:1993 Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României;

- Legea 575/2001, fiind menționați parametrii ce caracterizează seismicitatea (zona seismică, ag, Tc și intensitatea seismică în grade MSK64);
- Codul de proiectare seismic, P100-1/2013 este versiunea actualizată a codului de proiectare seismică și este în prezent în vigoare pentru proiectarea clădirilor noi. Pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, se utilizează P100-3/2008, care oferă prevederi specifice pentru astfel de evaluări.

➢ *Acte normative în domenii conexe - Drumuri*

- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;

➢ *Acte normative în domenii conexe - Proprietatea terenurilor*

- Legea nr. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 33/27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare.

➢ *Acte normative în domenii conexe - Echipare edilitară*

- Legea 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 88/2007 al ANRSC - pentru aprobarea Regulamentului cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare;
- Legea 241/2006 - a serviciului de alimentare cu apă și canalizare, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 188/2002 modificată cu HG nr. 352/2005, privind aprobarea unor norme privind condițiile de desecare în mediul acvatic a apelor uzate;
- NTPEE-2018 - Norme Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 5/2009 și Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei (A.N.R.E.);

- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Ordinul 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului;
- Ordinul nr. 4/09.03.2007, pentru delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 118/20.12.2013 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale;
- Ordinul Președintelui Agenției pentru Resurse Minerale nr. 8/2011;

I.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brașov și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Conform prevederilor legale în vigoare, prin prezenta documentație s-a avut în vedere și:

- păstrarea integrității mediului, depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- protejarea zonelor cu valoare urbanistică, peisagistică, ecologică și turistică.

Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, 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, așa cum au fost prezentate în ***Capitolul I - Dispoziții Generale - I.2. Baza legală a elaborării.*** La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității şi sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție fată de riscurile naturale de alunecare, cutremure de teren și inundații, precum și pentru turism.

02

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și la protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului natural și a cadrului construit este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face prin activități de salubrizare care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate și de poluare a mediului sau care să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

Se vor menține condițiile actuale fizico-mecanice ale terenului din perimetrul amplasamentului studiat.

II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, ale conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor, a drumurilor și a altor lucrări de infrastructură este posibilă numai în condițiile avizelor specifice ale administratorilor respectivi.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare se va face conform avizelor de specialitate. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și

tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.[1]

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.[2]

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor minimali și maximali admisibili - P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Valorile indicatorilor P.O.T. și C.U.T.[3] menționate în prezenta documentație de urbanism sunt atât minime, cât și maxime. Ele au fost stabilite în mod diferențiat în funcție de destinația clădirilor, dimensiunea parcelelor, regimul de înălțime, echiparea tehnico - edilitară, etc.

Indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul P.U.Z. se raportează la suprafața parcelei cadastrale.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Proiectarea structurilor de primire turistică se va realiza cu respectarea criteriilor minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare corespunzătoare tipurilor prevăzute în *ORDIN nr. 798 /18.04.2018 pentru modificarea anexei nr. 1.5 la Normele metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism, aprobate prin Ordinul președintelui Autorității Naționale pentru Turism nr. 65/2013.*

II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de **construcții comerciale** se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă

[1] Conform art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996
[2] Conform art. 14 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996
[3] CUT volumetric este un concept din urbanism care extinde definiția clasică a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT), introducând și componenta volumului construit, nu doar suprafața desfășurată. CUT volumetric este raportul dintre volumul total construit al unei clădiri (sau al tuturor clădirilor de pe un teren) și suprafața terenului.

orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Pentru **amenajările sportive și locurile de joacă** vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive astfel că plantații de arbori și arbuști se recomandă să fie cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile zonelor.

Terenurile de sport în aer liber se recomandă a fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est. Dacă această dispunere nu este posibilă din cauza particularității și declivității terenului, se va planta intens în jurul acestor terenuri sau acestea vor fi acoperite cu copertine.

Pentru toate categoriile de **construcții de turism** sau a funcțiunilor conexe acestora se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor aferente acestora.

Pentru **construcțiile de locuințe** se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor. Pentru toate **categoriile de locuințe** se recomandă:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Iluminatul natural în camerele principale și în bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială;
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de **construcții de învățământ**, grădinițe, se recomandă ca orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest, iar bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Pentru **clădirile destinate culturii** (muzee, biblioteci, teatre, cinematografe, săli de conferințe, centre culturale):

- Sălile de lectură, expozițiile și spațiile de studiu trebuie să beneficieze de iluminat natural corespunzător, evitând reflexiile excesive sau supraîncălzirea. Se recomandă orientarea acestora spre nord sau nord-est pentru a beneficia de lumină constantă și difuză;
- Sălile de spectacole, cinematografele și sălile de conferințe trebuie să fie proiectate astfel încât să permită un control optim al luminii, preferabil cu ferestre orientate spre nord sau fără expunere directă la soare;
- Spațiile de socializare (foaiere, săli de evenimente) pot fi orientate spre sud, sud-est sau sud-vest pentru a beneficia de lumină naturală în timpul zilei;
- Se recomandă ca muzeele și galeriile de artă să aibă iluminare indirectă, evitând expunerea directă la razele solare a obiectelor de patrimoniu sensibil la lumină.

Pentru clădirile de cult (biserici, moschei, sinagogi, mănăstiri, capele):

- Se recomandă orientarea clădirii conform tradiției religioase specifice (de exemplu, în cazul bisericilor creștine, altarul este de obicei orientat spre est);
    - Spațiile destinate rugăciunii și ceremoniilor trebuie să beneficieze de lumină naturală echilibrată, evitând reflexiile puternice care pot distrage atenția;
- Spațiile auxiliare (săli de catehеză, biblioteci, săli de conferințe) trebuie să fie orientate preferabil spre nord sau nord-est pentru a asigura o iluminare constantă și difuză;
- În cazul clădirilor de cult integrate în zone urbane dense, trebuie asigurată însorirea spațiilor adiacente, cum ar fi curțile interioare, grădinile sau locurile de reculegere.

Amplasarea față de drumuri publice

Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

În zona drumurilor se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului: construcții și instalații aferente drumului, de deservire, întreținere și exploatare a acestuia, parcaje, precum și lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face în condițiile stabilite prin avizul administratorilor drumurilor.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

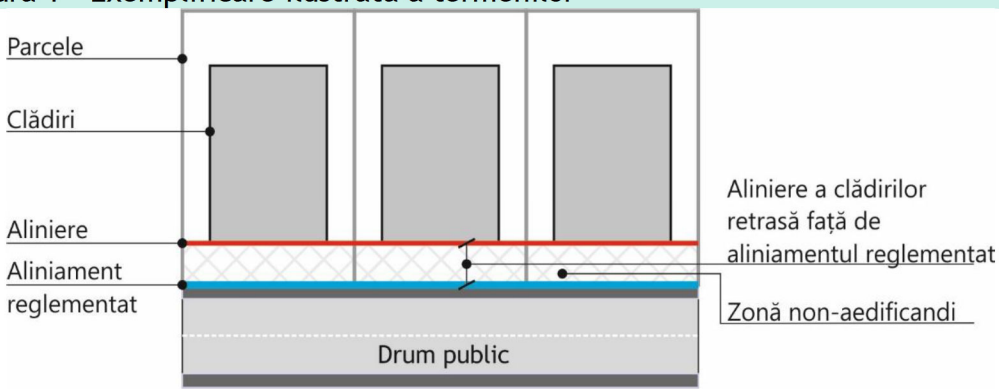
Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin terenuri de uz public se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scuaruri, locuri de joacă, etc). Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000 a prezentului Plan Urbanistic Zonal*.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații, cu respectarea *Planșei 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

Aliniamentul va respecta caracterul general al frontului.

Figura 1 - Exemplificare ilustrată a termenilor



Sursa: Autori studiu

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în prezentul P.U.Z., cu respectarea *Planșei 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

În cazul parcelelor de colț delimitare pe două laturi de străzi, laturile parcelelor (în afara celor care determină aliniamentul străzii) se vor considera a fi limite laterale de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a două străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.

În cazul parcelelor de colț delimitate pe trei laturi de străzi, limita parcelei (în afara celor trei laturi care determină aliniamentul străzii) se va considera a fi limită laterală de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a trei străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m (regulă aplicabilă doar pentru situația în care clădirea cea mai înaltă are mai puțin de 5,00 m); distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut printr-una dintre proprietățile învecinate.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizelor eliberate de administratorul drumurilor.

Toate locurile de parcare aferente construcțiilor se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice şi vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire, caracteristice pentru fiecare funcțiune propusă în parte.

Autorizarea executării construcțiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței şi destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezenta documentație urbanistică P.U.Z. şi cu respectarea profilelor transversale prezentate în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

Asigurarea circulațiilor și a acceselor în incintă se va realiza cu respectarea obligatorie a prospectelor reglementate prin prezentul P.U.Z.

La realizarea circulațiilor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
  - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
  - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
  - Realizarea locurilor de parcare normate pentru fiecare categorie funcțională.
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar;
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările necesar a fi desfășurate vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinte, în afara domeniului public. Nu se acceptă amenajarea de locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință.

Determinarea necesarului de locuri de parcare se face în raport cu funcțiunea, potrivit prevederilor *Articolului 9 - Staționarea autovehiculelor*, specifice fiecărei subzone funcționale.

II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării alimentării cu apă, posibilitatea asigurării canalizării și energiei electrice.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Orice construcție (fundație) provizorie sau definitivă, se va amplasa la o distanță minimă de 2,00 m față de extradosul rețelelor publice de canalizare, inclusiv cămin

de vizitare / racord și la o distanță minimă de 3,00 m față de extradosul rețelelor publice de apă, inclusiv cămine de vană / branșament etc., conform *SR 8591 / 97 Tabel 1.*

II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit prin *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:1.000*, respectiv[4]:

- **CS1** - subzonă instituții publice, comerț și birouri;
  - Pentru fondul construit existent:
    - Pentru **CS1a**: în cazul intervențiilor la fondul construit existent, nu se admit supraînălțări, fiind obligatorie menținerea regimului existent de înălțime;
    - Pentru **CS1b**: se pot realiza supraînălțări la fondul construit existent, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent și înălțimea maximă a construcțiilor existente;
  - Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
    - Pentru **CS1a** și **CS1b**: se admite o înălțime minimă de 9 niveluri supraterane și o înălțime maximă de 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.
- **CS2** - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică;
  - Înălțimea minimă va fi mai mare decât înălțimea vecinătăților, pentru consolidarea imaginii urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ, care să contrabalanseze volumetric complexul comercial AFI și să funcționeze drept landmark;
  - Înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită cu respectarea cerințelor avizului Autorității Aeronautice Civile Romane, dar nu mai mult de 31 niveluri supraterane - Hmax = 124,00m;
  - Se va asigura realizarea unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de

[4] Pentru subsonele funcționale CS1, CS2, CS3, IS1 și V1 este considerată înălțimea unui nivel convențional de 4,00 m, iar pentru LC1 și LC2 a fost considerată înălțimea primului nivel convențional asociat cu parterul de 4,00 m, iar pentru restul nivelelor convenționale (etajele curente) de 3,00 m.

caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;

- **CS3** - subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică;
  - Pentru **CS3a:**
    - Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 5 niveluri supraterane;
    - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.
  - Pentru **CS3b:**
    - Pentru fondul construit existent:
      - În cazul intervențiilor la fondul construit existent, se pot realiza extinderi pe orizontală și verticală, cu condiția respectării condițiilor Articolului 4.
      - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.
    - Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
      - Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 4 niveluri supraterane;
      - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.
- **LC1** - subzonă mixtă, servicii și locuire colectivă;
  - Înălțimea minimă admisibilă nu va mai mică decât 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m;
  - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 7 niveluri supraterane - Hmax = 22,00m, cu excepția parcelelor de colț unde se admite posibilitatea depășirii până la 11 niveluri supraterane - Hmax = 34,00m pe parcelele de colț.
- **LC2** - subzonă mixtă, servicii și locuire;
  - Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 2 niveluri supraterane - Hmax = 7,00m;
  - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m.
- **IS1** - subzonă învățământ;
  - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.
- **IS2** - subzonă cult;
  - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 30,00m pentru cruci sau alte elemente specifice care au rol decorativ;
  - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 26,00m pentru turle;
  - Înălțimea maximă admisibilă a corpului principal - nava - nu va depăși Hmax = 20,00m.

- **V1** - suprafețe plantate publice;
  - Pentru **V1a:**
    - Înălțimea clădirilor va fi de maxim un nivel suprateran cu H maxim la cornișă = 4,00 m.
  - Pentru **V1b:**
    - Înălțimea clădirilor va fi de maxim un nivel suprateran cu H maxim la cornișă = 4,00 m.
- **CC** - căi de comunicație:
  - Pentru **CC1:**
    - Rh max = nu este cazul;
  - Pentru **CC2:**
    - Rh max = nu este cazul;

Sintagma „niveluri” integrează toate categoriile de etaje supraterane: demisol, parter, mezanin, etaj curent, etaj tehnic etc., iar înălțimea (atât în număr niveluri, cât și în metri) se măsoară de la cota terenului amenajat. Stabilirea numărului necesar de subsoluri se va realiza la autorizația de construire, în acord cu numărul de parcări necesare și suprafețele de spații tehnice.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirii va ține cont de caracterul general al zonei şi de cadrul natural pe care se va profila.

Imaginea construcțiilor va respecta tema de proiectare, însă ansamblul va avea o imagine armonioasă, care se va supune imaginii zonei și a vecinătăților.

Prescripțiile vor urmări o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași cădiri, iar anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca finisaje și arhitectură în concordanță cu clădirile principale.

Amplasamentul, stilul constructiv și coloritul diverselor construcții din cadrul centrului civic nu trebuie să aducă nici un fel de prejudicii peisajului și mediului înconjurător.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor, cât şi a culorilor stridente, afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor şi amplasarea aparentă pe fațadă a instalațiilor şi utilajelor de ventilație.

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Se va urmări în mod special protejarea valorilor ecologice, se vor identifica, se vor păstra și proteja arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.

Pentru toate categoriile de construcții, spațiile neocupate de construcții, anexe, amenajări, circulații și platforme/terase, vor fi amenajate cu spații verzi înierbate și cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea procentului de spațiu verde pe fiecare teren, pentru fiecare zonă funcțională propusă, astfel:

- **CS1** - subzonă instituții publice, comerț și birouri;
  - Pentru CS1a și CS1b: min. = 25%;
- **CS2** - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică;
  - Min. = 25%;
- **CS3** - subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică;
  - Pentru CS3a și CS3b: min. = 25%;
- **LC1** - subzonă mixtă, servicii și locuire colectivă;
  - Min.= 30%;
- **LC2** - subzonă mixtă, servicii și locuire;
  - Min.= 30%;
- **IS1** - subzonă învățământ;
  - Min.= 25%;
- **IS2** - subzonă cult;
  - Min.= 40%;
- **V1** - suprafețe plantate publice;
  - Pentru **V1a**: Spațiu verde amenajat pe placă de beton min. = 90%;
  - Pentru **V1b**: Spațiu verde amenajat pe sol natural min. = 90%
- **CC** - căi de comunicație:
  - Pentru **CC1**:
    - Min.= 10%;
  - Pentru **CC2**:
    - Min.= 10%.

03

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1 Zone și subzone funcționale

În prezenta documentație de urbanism se reglementează următoarele zone și subzone funcționale:

ZONA CENTRALĂ

- **CS1** - subzonă instituții publice, comerț și birouri:
  - **CS1a** – subzonă instituții publice, comerț birouri amplasată în zona de nord-vest, dezvoltată de-a lungul Străzii Mihail Kogălniceanu;
  - **CS1b** - subzonă instituții publice, comerț birouri amplasată în zona de nord, dezvoltată de-a lungul Străzii Mihail Kogălniceanu.
- **CS2** - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică;
- **CS3** – subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică;
  - **CS3a** – subzonă servicii, locuire și unități de cazare amplasată în zona centrală a centrului civic, dezvoltată în vestul Străzii Gheorghe Șincai;
  - **CS3b** - subzonă servicii, locuire și unități de cazare amplasată în sud-est, dezvoltată estul Străzii Gheorghe Șincai.

ZONA DE LOCUIRE

- **LC1** - subzonă mixtă, servicii și locuire colectivă;
- **LC2** - subzonă mixtă, servicii și locuire;

ZONA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- **IS1** - subzonă învățământ;

ZONA DE CULT

- **IS2** - subzonă cult;

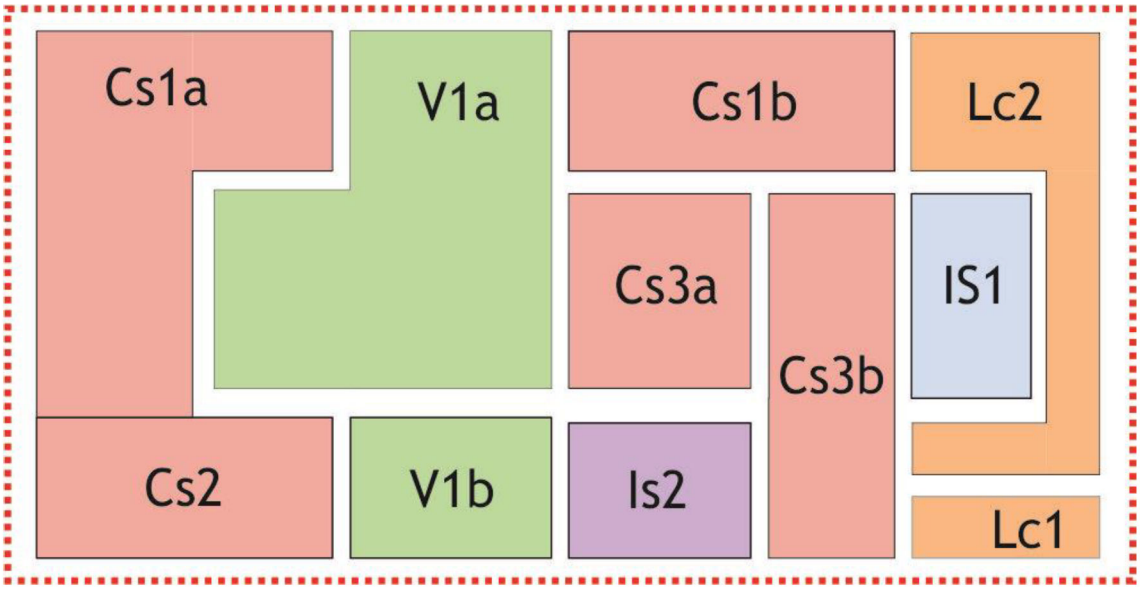
ZONA DE SPAȚII VERZI

- **V1** - suprafețe plantate publice:
  - **V1a** – subzonă aferentă spațiilor plantate amenajate pe dală de beton;
  - **V1b** - subzonă aferentă spațiilor plantate de tip parc.

ZONA DE CĂI DE COMUNICAȚII

- **CC** - căi de comunicații:
  - **CC1** - subzona aferentă căilor de comunicații majore care delimitează zona de reglementare P.U.Z.;
  - **CC2** - subzona aferentă căilor de comunicații de legătură nord-sud;

Figura 2 - Exemplificare ilustrată a subzonelor funcționale din centrul civic



Sursa: Autori studiu

Conform *art. 37 – R.G.U.* prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

04

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CAPITOL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CS1 - SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI BIROURI

În cadrul zonei funcționale **CS1** sunt delimitate două subzone funcționale distincte:

- **CS1a** - subzonă instituții publice, comerț birouri amplasată în zona de nord-vest, dezvoltată de-a lungul Străzii Mihail Kogălniceanu;
- **CS1b** - subzonă instituții publice, comerț birouri amplasată în zona de nord, dezvoltată de-a lungul Străzii Mihail Kogălniceanu.

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Instituții publice, servicii și echipamente publice;
- Sedii pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare;
- Activități asociative diverse (activități culturale, civice, educaționale și recreative, etc.);
- Agenții diverse (imobiliare, de turism, etc.);
- Unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, etc.);
- Ateliere de creație artistică și meșteșuguri (pictură, ceramică, design vestimentar, etc.);
- Servicii sociale, colective și personale;
- Spații pentru servicii medicale și para-medicale (cabinete medicale, stomatologice, fizioterapie, etc.);
- Centre de fitness și wellness (săli de sport, spa-uri, centre de yoga, etc.);
- Zone de recreere activă (locuri de joacă, săli pentru jocuri, etc.);
- Spatii verzi amenajate (plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local);
- Spatii libere pietonale (amenajări pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Construcții și instalații aferente circulațiilor pietonale, de servire, de întreținere și de exploatare;

- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație pietonale existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Mobilier urban;
- Plantații de spații verzi și orice alte plantații cu rol decorativ;
- Iluminat stradal;
- Parcări în subsol.

Prevederi pentru subzona funcțională CS1b:

- Parcări supraterane (Supraterane, sistem Klaus, etc.).

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Se admite amplasarea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului la parterul clădirilor cu front la domeniul public, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 30% din frontul străzilor;
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise firmele și panourile indicatoare amplasate exclusiv pe exteriorul construcțiilor, cu condiția ca acestea să respecte cromatica adecvată, conform codului de culori prevăzut în prezentul regulament, și să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața fațadei;
- Se admit întreruperi ale frontului construit doar pentru accesul la curți interioare, parcaje sau pasaje pietonale, cu respectarea unei coerențe vizuale și funcționale;
- Toate funcțiunile trebuie să asigure accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, conform normativelor în vigoare;
- Intervențiile asupra construcțiilor din perioada comunistă și post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente;
- Se admit terase exterioare aferente unităților de alimentație publică, cu condiția să nu afecteze circulația pietonală și să fie delimitate discret prin mobilier urban;

Articolul 3 - Utilizări interzise

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Locuire;
- Orice intervenție asupra construcțiilor, parcelelor, străzilor, etc. care alterează imaginea zonei;
- Activități de depozitare sau de producție a substanțelor cu risc tehnologic;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Montarea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor, afectând estetica arhitecturală și deteriorând finisajele acestora, precum și amplasarea panourilor luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- Montarea antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă pe fațadele clădirilor;
- Orice alte funcțiuni în afara celor premise.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă o suprafață de minim 3.000 mp;

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Se pot realiza extinderi pe orizontală ale construcțiilor existente astfel încât alinierea să devină amplasată pe aliniament;
- În cazul înlocuirii fondului construit existent din anul 2024, sunt permise modificări ale configurației fondului construit față de cea din anul 2024, cu condiția elaborării și aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- Se va evita realizarea unui volum unitar compact. Construcția va fi compusă dintr-o succesiune articulată de volume, pentru a preveni apariția efectului de „bară” construită. Parterul va fi tratat ca zonă permeabilă, care să asigure traversarea pietonală și continuitatea relațiilor cu spațiile publice adiacente
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă;

- Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1,20 m..

Prevederi pentru subzona funcțională CS1a:

- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z - *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională – scara. 1:1.000*; Astfel, amplasarea față de aliniamentul reglementat se va realiza cu respectarea următoarelor reguli:
    - Amplasat pe aliniamentul reglementat al Străzii Mihail Kogălniceanu și B-dul 15 Noiembrie și pe aliniamentul reglementat al circulației nou create la limita cu subzona funcțională V1a, V1,b și CS2.

Prevederi pentru subzona funcțională CS1b:

- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z - *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională – scara. 1:1.000*; Astfel, amplasarea față de aliniamentul reglementat se va realiza cu respectarea următoarelor reguli:
    - Amplasat retras cu 11,00 m față de aliniamentul reglementat al Străzii Mihail Kogălniceanu și B-dul 15 Noiembrie;
    - Amplasat retras cu 5,00 m față de aliniamentul reglementat al Străzii Gheorghe Șincai;
    - Amplasat pe aliniamentul reglementat al circulației pietonale de la limita cu CS3b, IS1 și LC2.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Prevederi pentru subzona funcțională CS1a:

- În cazul intervențiilor asupra fondului construit existent sunt permise extinderi pe orizontală până la limita edificabilului reglementat în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:1.000*. Se admit extinderi pe orizontală la zona de contact cu spațiul verde V1a și V1b, cu condiția realizării unor funcțiuni publice care să mascheze vizual fațadele existente ale clădirilor;
- Sunt permise extinderi continue pe întreaga fațadă, care pot include spații deschise, semi-închise sau închise;
- Extinderea orizontală se poate realiza la nivelul inferior sau superior al clădirii: la sol, prin amenajarea de terase, porticuri ori grădini, iar pe acoperiș, prin crearea de spații comune precum terase verzi sau grădini urbane;
- Extinderile pe orizontală se pot realiza cu condiția asigurării unei relații de simbioză cu vecinătatea imediată.

Prevederi pentru subzona funcțională CS1b:

- În cazul intervențiilor asupra fondului construit existent sunt permise atât extinderi pe orizontală (până la limita edificabilului reglementat în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*), cât și pe verticală (cu respectarea regimului maxim de înălțime), în limita edificabilului reglementat în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000* și cu condiția asigurării unei relații de simbioză cu vecinătatea imediată.

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- În cazul înlocuirii fondului construit existent din anul 2024, sunt permise modificări ale configurației fondului construit față de cea din anul 2024, cu condiția elaborării și aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- Înlocuirile de fond construit existent / fond construit nou se vor realiza cu evitarea realizării unui volum unitar compact. Construcția va fi compusă dintr-o succesiune articulată de volume, pentru a preveni apariția efectului de „bară" construită. Parterul va fi tratat ca zonă permeabilă, care să asigure traversarea pietonală și continuitatea relațiilor cu spațiile publice adiacente;
- În cazul parcelelor de colț delimitare pe două laturi de străzi, laturile parcelelor (în afara celor care determină aliniamentul străzii) se vor considera a fi limite laterale de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a două străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.
- Retragerea extinderilor orizontale ale construcțiilor existente sau ale construcțiilor noi față de limitele laterale de proprietate se va asigura la minim 5,00 m. Balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterală de proprietate;
- Proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.

<u>Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</u>

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Se admit mai multe clădiri pe parcelă cu condiția ca modul de amplasare și configurare să fie într-o compoziție urbană coerentă;
- Se admite conectarea clădirilor de pe aceeași parcelă cu pasarele / volume la nivelul etajelor superioare sau cu pasaje / portice / pergole la nivelul parterului;

Articolul 8 - Circulații și accese

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m;
- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de utilizarea funcțională, după cum urmează:
  - Construcții comerciale:
    - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
    - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.
  - Unități de alimentație publică: va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
  - Construcții culturale:
    - Expoziții, Muzee: un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
    - Biblioteci, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de păpuși: un loc la 10-20 locuri în sala.
  - Construcții de turism:
    - Vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
    - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
  - Construcții financiar-bancare: un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

- Construcții administrative: un loc de parcare pentru 10-40 salariați și un spor de 10% pentru locuri suplimentare.
- Construcții de sănătate: un loc de parcare la 4 persoane angajate.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

Pentru fondul construit existent:

- Pentru **CS1a**: în cazul intervențiilor la fondul construit existent, nu se admit supraînălțări, fiind obligatorie menținerea regimului existent de înălțime;
- Pentru **CS1b**: se pot realiza supraînălțări la fondul construit existent, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent și înălțimea maximă a construcțiilor existente;

Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:

- Pentru **CS1a** și **CS1b**: se admite o înălțime minimă de 9 niveluri supraterane și o înălțime maximă de 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Construcțiile existente vor fi reabilitate, asigurând un tratament uniform al tuturor fațadelor aceleiași clădiri, având în vedere vizibilitatea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Se va acorda o atenție deosebită modului de tratare a acoperișurilor și teraselor vizibile dintr-o perspectivă descendentă, atât din clădirile înalte, cât și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă amplasarea reclamelor care acoperă integral sau parțial fațada clădirii;
- Este interzisă modificarea aspectului clădirilor existente prin aplicarea unor finisaje diferite la parter față de cele utilizate la nivelurile superioare;
- În cazul construcțiilor noi se va avea în vedere păstrarea caracterului morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta;
- Lucrările de anvelopare vor fi realizate cu materiale sustenabile, armonios integrate în contextul și aspectul zonei;
- Sunt permise intervenții asupra balcoanelor existente - prin închidere, deschidere sau soluții mixte - precum și modernizarea acestora prin înlocuirea materialelor (parapete, pardoseli, balustrade etc.);

- Construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către formele de relief înconjurătoare;
- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde și neutre;



**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anteriore, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Sunt permise lucrări de modernizare completă a instalațiilor de aerisire, încălzire și răcire;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din centrul civic, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor

tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[5]

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[6]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.[7]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se impune ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 - Împrejmuiri

Prevederi pentru subzonele funcționale CS1a și CS1b:

- Pentru a rezulta un spațiu public integrat se interzice ca terenul să fie împrejmuit;
- În cazul în care împrejmuirea este totuși necesară, aceasta să fie joasă (maxim 0.50 m înălțime) și transparentă sau realizată din gard viu cu înălțime redusă (maxim 0.50 m înălțime).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

Pentru fondul construit existent:

- **CS1a:** se permite majorarea POT existent:

[5] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[6] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[7] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

  - cu maximum 10%, în cazul extinderilor pe orizontală permise la Articolul 6 al RLU, în limita edificabilului reglementat în Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională;
  - pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
- **CS1b:** se permite majorarea POT existent:
  - cu maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală și verticală pentru intervențiile permise la Articolul 6 al RLU, în limita edificabilului reglementat în Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională;
  - pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.

Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:

- Pentru **CS1a** și **CS1b:** P.O.T. max. 70% pentru primele 4 niveluri supraterane și P.O.T. max. 20% până la RH max. 11 niveluri supraterane.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

Pentru fondul construit existent:

- Pentru **CS1a** intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția creșterii C.U.T. în limita extinderilor permise la Articolul 6 sau pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu;
- Pentru **CS1b** intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția încadrării în C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren);

Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:

- Pentru **CS1a** și **CS1b**:
  - C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren).

CS2 - SUBZONĂ BIROURI, SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ

Orice construcție nouă care se va propune în subzona funcțională *CS2 - Subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică* este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu, prin care se va realiza un studiu de imagine și scenarii de mobilare a terenului. Astfel, împreună cu administrația publică locală, se va agrea o soluție care să se integreze coerent în țesutul urban și să valorifice relația cu peisajul natural și perspectivele valoroase către acesta.

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Servicii turistice;
- Locuire;
- Sedii pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare;
- Activități asociative diverse (activități culturale, civice, educaționale și recreative, etc.);
- Agenții diverse (imobiliare, de turism, etc.);
- Unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, etc.);
- Ateliere de creație artistică și meșteșuguri (pictură, ceramică, design vestimentar, etc.);
- Servicii sociale, colective și personale;
- Spații pentru servicii medicale și para-medicale (cabinete medicale, stomatologice, fizioterapie, etc.);
- Centre de fitness și wellness (săli de sport, spa-uri, centre de yoga, etc.);
- Zone de recreere activă (locuri de joacă, săli pentru jocuri, etc.);
- Spatii verzi amenajate (plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local);
- Spatii libere pietonale (amenajări pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Parcări în subsol.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se admite amplasarea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului la parterul clădirilor cu front la domeniul public, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 30% din frontul străzilor;

- Sunt permise firmele și panourile indicatoare amplasate exclusiv pe exteriorul construcțiilor, cu condiția ca acestea să respecte cromatica adecvată, conform codului de culori prevăzut în prezentul regulament, și să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața fațadei;
- Toate funcțiunile trebuie să asigure accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, conform normativelor în vigoare;
- Se admit terase exterioare aferente unităților de alimentație publică, cu condiția să nu afecteze circulația pietonală și să fie delimitate discret prin mobilier urban;
- Funcțiunile care implică atragerea unui flux mare de utilizatori (birouri, spații comerciale) trebuie să prevadă suficiente locuri de parcare subterane.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Parcări supraterane;
- Orice intervenție asupra construcțiilor, parcelelor, străzilor, etc. care alterează imaginea zonei;
- Activități de depozitare sau de producție a substanțelor cu risc tehnologic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Montarea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor, afectând estetica arhitecturală și deteriorând finisajele acestora, precum și amplasarea panourilor luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- Montarea antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă pe fațadele clădirilor;
- Orice alte funcțiuni în afara celor premise.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă o suprafață de minim 4.000 mp;
- Parcelele vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*;
- Parcelele se vor constitui/delimita prin procedurile de schimb de teren între domeniul public și proprietatea privată, conform circulației terenurilor din *Planșa 4.1. - Proprietatea asupra terenurilor - scara. 1:1.000*.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z - *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*; Astfel, amplasarea față de aliniamentul reglementat se va realiza cu respectarea următoarelor reguli:
  - Amplasat pe aliniamentul reglementat al Străzii Mihail Kogălniceanu și B-dul 15 Noiembrie;
  - Amplasat retras cu 5,00 m față de aliniamentul reglementat al circulației nou create la limita cu subzona funcțională CS1a și V1b.
- Se va evita realizarea unui volum unitar compact. Construcția va fi compusă dintr-o succesiune articulată de volume, pentru a preveni apariția efectului de „bară" construită. Parterul va fi tratat ca zonă permeabilă, care să asigure traversarea pietonală și continuitatea relațiilor cu spațiile publice adiacente;
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă;
- Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1,20 m..

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Întrucât parcela delimitată în cadrul subzonei CS2 este o parcelă delimitată perimetral de străzi, se consideră că aceasta nu are limite laterale și posterioare.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*
- Se admit mai multe volume pe parcelă, cu condiția ca acestea să fie articulate și dispuse într-o compoziție coerentă.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și

platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.
- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va amenaja exclusiv în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei, fiind permisă realizarea acesteia doar în subteran;
- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de utilizarea funcțională, după cum urmează:
  - Construcții comerciale:
    - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
    - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.
  - Unități de alimentație publică: va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
  - Construcții culturale:
    - Expoziții, Muzee: un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
    - Biblioteci, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de păpuși: un loc la 10-20 locuri în sala.
  - Construcții de turism:
    - Vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
    - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
  - Construcții financiar-bancare: un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
  - Construcții de sănătate: un loc de parcare la 4 persoane angajate.
  - Construcții de locuințe: se va asigura minim un 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, la care se va asigura o suplimentare pentru vizitatori, cu minim 20% a totalul locurilor de parcare / garare stabilite.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea minimă va fi mai mare decât înălțimea vecinătăților, pentru consolidarea imaginii urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ, care să contrabalanseze volumetric complexul comercial AFI și să funcționeze drept landmark;
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită cu respectarea cerințelor avizului Autorității Aeronautice Civile Romane, dar nu mai mult de 31 niveluri supraterane - Hmax = 124,00m;
- Se va asigura realizarea unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Se va acorda o atenție deosebită modului de tratare a acoperișurilor și teraselor vizibile dintr-o perspectivă descendentă, atât din clădirile înalte, cât și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă amplasarea reclamelor care acoperă integral sau parțial fațada clădirii;
- Se va avea în vedere păstrarea caracterului morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta;
- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde și neutre;



**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anteriore, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din centrul civic, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[8]
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[9]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.[10]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;

[8] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[9] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[10] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

- Se impune ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Pentru a rezulta un spațiu public integrat se interzice ca terenul să fie împrejmuit;
- În cazul în care împrejmuirea este totuși necesară, aceasta să fie joasă (maxim 0.50 m înălțime) și transparentă sau realizată din gard viu cu înălțime redusă (maxim 0.50 m înălțime).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T.max 45% pentru primele 4 niveluri supraterane, grupând preponderent activități care permit accesul liber al publicului (activități culturale, civice, educaționale și recreative, ateliere de creație artistică și meșteșuguri, unități de alimentație publică, zone de recreere activă etc.) și P.O.T. max. 25% până la RH max. 31 niveluri supraterane.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren.

CS3 - SUBZONĂ SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ

În cadrul subzonei funcționale **CS3** sunt delimitate două subzone centrale distincte:

- **CS3a** - subzonă servicii, locuire și unități de cazare amplasată în zona centrală a centrului civic, dezvoltată în vestul Străzii Gheorghe Șincai;
- **CS3b** - subzonă servicii, locuire și unități de cazare amplasată în sud-est, dezvoltată estul Străzii Gheorghe Șincai.

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Servicii turistice (hotel, etc.);
- Sedii pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare;
- Activități asociative diverse (activități culturale, civice, educaționale și recreative, etc.);
- Agenții diverse (imobiliare, de turism, etc.);
- Unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, etc.);
- Ateliere de creație artistică și meșteșuguri (pictură, ceramică, design vestimentar, etc.);
- Servicii sociale, colective și personale;
- Spații pentru servicii medicale și para-medicale (cabinete medicale, stomatologice, fizioterapie, etc.);
- Centre de fitness și wellness (săli de sport, spa-uri, centre de yoga, etc.);
- Zone de recreere activă (locuri de joacă, săli pentru jocuri, etc.);
- Spatii verzi amenajate (plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local);
- Spatii libere pietonale (amenajări pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Parcări amenajate.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii;

- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Se admite amplasarea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului la parterul clădirilor cu front la domeniul public, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 30% din frontul străzilor;
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise firmele și panourile indicatoare amplasate exclusiv pe exteriorul construcțiilor, cu condiția ca acestea să respecte cromatica adecvată, conform codului de culori prevăzut în prezentul regulament, și să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața fațadei;
- Se admit întreruperi ale frontului construit doar pentru accesul la curți interioare, parcaje sau pasaje pietonale, cu respectarea unei coerențe vizuale și funcționale;
- Toate funcțiunile trebuie să asigure accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, conform normativelor în vigoare;
- Intervențiile asupra construcțiilor din perioada comunistă și post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente;
- Se admit terase exterioare aferente unităților de alimentație publică, cu condiția să nu afecteze circulația pietonală și să fie delimitate discret prin mobilier urban;
- Funcțiunile care implică atragerea unui flux mare de utilizatori (birouri, spații comerciale) trebuie să prevadă suficiente locuri de parcare subterane.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Locuire individuală;
- Orice intervenție asupra construcțiilor, parcelelor, străzilor, etc. care alterează imaginea zonei;
- Activități de depozitare sau de producție a substanțelor cu risc tehnologic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;

- Montarea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor, afectând estetica arhitecturală și deteriorând finisajele acestora, precum și amplasarea panourilor luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- Montarea antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă pe fațadele clădirilor;
- Orice alte funcțiuni în afara celor premise.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prevederi pentru subzona funcțională CS3a:

- Pentru a putea fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă o suprafață de minim 1.000 mp;
- Parcelele vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

Prevederi pentru subzona funcțională CS3b:

- Pentru a putea fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă o suprafață de minim 400 mp. Prin excepție de la această regulă, se acceptă ca fiind construibilă doar parcela de colț cu suprafață de minim 350 mp;
- Parcelele vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Parterul va fi tratat ca zonă permeabilă, care să asigure traversarea pietonală și continuitatea relațiilor cu spațiile publice adiacente;
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă;
- Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1,20 m.;
- Pe străzile cu distanța între alinierile fațadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.

Prevederi pentru subzona funcțională CS3a:

- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*. Astfel, amplasarea față de aliniamentul reglementat se va realiza cu respectarea următoarelor reguli:
    - Amplasat retras cu 3,00 m față de aliniamentul reglementat al Străzii Gheorghe Șincai.

Prevederi pentru subzona funcțională CS3a:

- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*. Astfel, amplasarea față de aliniamentul reglementat se va realiza cu respectarea următoarelor reguli:
    - Amplasat pe aliniamentul reglementat al Străzii Gheorghe Șincai și al B-dului 15 Noiembrie, excepție fâcând parcela de la tangența cu subzona funcțională CS3a;
    - Amplasat retras cu 3,00 m față de aliniamentul reglementat al Străzii Gheorgh Șincai, pe parcela tangentă cu subzona funcțională CS3a;

<u>Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</u>

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*;
- Parterul va fi tratat ca zonă permeabilă, care să asigure traversarea pietonală și continuitatea relațiilor cu spațiile publice adiacente;
- În cazul parcelelor de colț delimitare pe două laturi de străzi, laturile parcelelor (în afara celor care determină aliniamentul străzii) se vor considera a fi limite laterale de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a două străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.
- În cazul parcelelor de colț delimitate pe trei laturi de străzi, limita parcelei (în afara celor trei laturi care determină aliniamentul străzii) se va considera a fi limită laterală de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a trei străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.
- Retragerea extinderilor orizontale ale construcțiilor existente sau ale noilor construcții față de limitele laterale de proprietate se va asigura la minim 5,00 m;
- Retragerea extinderilor orizontale ale construcțiilor existente sau ale noilor construcții față de limitele posterioare de proprietate se va asigura la minim 5,00 m;

- Balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate;
- Proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea condițiilor prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:1.000*;
- Construcțiile administrative și comerciale vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- Pentru locuire, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00 m; distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală.

Articolul 8 – Circulații și accese

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.
- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei (în spații special amenajate);
- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de utilizarea funcțională, după cum urmează:
  - Construcții comerciale:
    - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
    - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.
  - Unități de alimentație publică: va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
  - Construcții culturale:
    - Expoziții, Muzee: un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
    - Biblioteci, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de păpuși: un loc la 10-20 locuri în sala.
  - Construcții de turism:
    - Vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
    - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
  - Construcții financiar-bancare: un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
  - Construcții de sănătate: un loc de parcare la 4 persoane angajate;
  - Construcții de locuințe: se va asigura minim un 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, la care se va asigura o suplimentare pentru vizitatori, cu minim 20% a totalul locurilor de parcare / garare stabilite.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a:

- Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 5 niveluri supraterane;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3b:

- Pentru fondul construit existent:

- În cazul intervențiilor la fondul construit existent, se pot realiza extinderi pe orizontală și verticală, cu condiția respectării condițiilor Articolului 4.
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.

- Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
  - Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 4 niveluri supraterane;
  - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Construcțiile existente vor fi reabilitate, asigurând un tratament uniform al tuturor fațadelor aceleiași clădiri, având în vedere vizibilitatea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă modificarea aspectului clădirilor existente prin aplicarea unor finisaje diferite la parter față de cele utilizate la nivelurile superioare;
- Este interzisă amplasarea reclamelor care acoperă integral sau parțial fațada clădirii;
- Se va acorda o atenție deosebită modului de tratare a acoperișurilor și teraselor vizibile dintr-o perspectivă descendentă, atât din clădirile înalte, cât și de pe formele de relief înconjurătoare;
- În cazul construcțiilor noi se va avea în vedere păstrarea caracterului morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta;
- Lucrările de anvelopare vor fi realizate cu materiale sustenabile, armonios integrate în contextul și aspectul zonei;
- Construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către formele de relief înconjurătoare;
- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde și neutre;





**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anteriore, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Sunt permise lucrări de modernizare completă a instalațiilor de aerisire, încălzire și răcire;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din centrul civic, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[11]
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[12]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de

[11] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[12] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.[13]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se impune ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 - Împrejmuiri

Prevederi pentru subzonele funcționale CS3a și CS3b:

- Pentru a rezulta un spațiu public integrat se interzice ca terenul să fie împrejmuit;
- În cazul în care împrejmuirea este totuși necesară, aceasta să fie joasă (maxim 0.50 m înălțime) și transparentă sau realizată din gard viu cu înălțime redusă (maxim 0.50 m înălțime).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru **CS3a**:
  - P.O.T. max = 70%.
- Pentru **CS3b**:
  - Pentru fondul construit existent:
    - Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu respectarea P.O.T. max= 60,00%;
  - Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
    - P.O.T. max= 60,00%.

[13] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru **CS3a**:
  - C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren).
- Pentru **CS3b**:
  - Pentru fondul construit existent:
    - Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu respectarea C.U.T. maxim = 3,00 mp ADC/mp teren;
  - Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
    - C.U.T. max.= 3,00 mp ADC/mp teren.

LC1 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuire colectivă;
- Spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de echipamente sportive, de alimente și băuturi, închiriere de echipament sportiv etc.) de capacitate mică;
- Cult;
- Spații pentru alimentație publică de capacitate mică (Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Parcaje;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate și locuri de belvedere;
- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și utilizări atractive pentru public).

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Sunt permise funcțiuni conexe locuirii (grădinițe, creșe, after-school, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești, centre comunitare, etc.), cu condiția ca acestea să se înscrie în imaginea zonei și să fie organizate astfel încât fluxurile de utilizatori generate să nu perturbe buna funcționare și confortul locuitorilor din zonă.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice intervenție asupra construcțiilor, parcelelor, străzilor, etc. care alterează imaginea zonei;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin

utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip "chioșc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice alte funcțiuni în afara celor premise;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibilă, parcela trebuie să aibă o suprafață minimă de 500 mp;
- Parcelele vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se vor păstra amplasările actuale ale construcțiilor existente;
- În cazul înlocuirii fondului construit existent din anul 2024, sunt permise modificări ale configurației fondului construit din anul 2024, cu condiția elaborării și aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se vor păstra amplasările actuale ale construcțiilor existente;
- Sunt permise extinderi continue pe întreaga fațadă, care pot include spații deschise, semi-închise sau închise;
- Extinderea orizontală se poate realiza la nivelul inferior sau superior al clădirii: la sol, prin amenajarea de terase, porticuri ori grădini, iar pe

acoperiș, prin crearea de spații comune precum terase verzi sau grădini urbane;
- În cazul înlocuirii fondului construit existent din anul 2024, sunt permise modificări ale configurației fondului construit, cu condiția elaborării și aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În cazul parcelelor de colț delimitare pe două laturi de străzi, laturile parcelelor (în afara celor care determină aliniamentul străzii) se vor considera a fi limite laterale de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a două străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.
- În cazul parcelelor de colț delimitate pe trei lauturi de străzi, limita parcelei (în afara celor trei laturi care determină aliniamentul străzii) se va considera a fi limită laterală de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a trei străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.
- Retragerea extinderilor orizontale ale construcțiilor existente sau ale noilor construcții față de limitele laterale de proprietate se va asigura la minim hmaxim/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- Retragerea extinderilor orizontale ale construcțiilor existente sau ale noilor construcții față de limitele posterioare de proprietate se va asigura la minim hmaxim/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se vor păstra amplasările actuale ale construcțiilor existente;
- Clădirile propuse pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m (regulă aplicabilă doar pentru situația în care clădirea cea mai înaltă are mai puțin de 5,00 m), numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală;
- În cazul înlocuirii fondului construit existent din anul 2024, sunt permise modificări ale configurației fondului construit din anul 2024, cu condiția elaborării și aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Va fi asigurat cel puțin un acces carosabil de 4,00 m din circulația principală.
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;

- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei (în spații special amenajate);
- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de utilizarea funcțională, după cum urmează:
  - Construcții comerciale:
    - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
    - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.
  - Unități de alimentație publică: va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
  - Construcții de locuințe: se va asigura minim un 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, la care se va asigura o suplimentare pentru vizitatori, cu minim 20% a totalul locurilor de parcare / garare stabilite.
  - Construcții de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
  - Construcții culturale:
    - Expoziții, Muzee: un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
    - Biblioteci, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de păpuși: un loc la 10-20 locuri în sala.
  - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
  - Construcții de sănătate: un loc de parcare la 4 persoane angajate.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

Pentru toate funcțiuni admise (exclusiv funcțiunea de cult):

- Înălțimea minimă admisibilă nu va mai mică decât 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 7 niveluri supraterane - Hmax = 22,00m, cu excepția parcelelor de colț unde se admite posibilitatea depășirii până la 11 niveluri supraterane - Hmax = 34,00m pe parcelele de colț.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Construcțiile existente vor fi reabilitate, asigurând un tratament uniform al tuturor fațadelor aceleiași clădiri, având în vedere vizibilitatea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă amplasarea reclamelor care acoperă integral sau parțial fațada clădirii;
- Se va acorda o atenție deosebită modului de tratare a acoperișurilor și teraselor vizibile dintr-o perspectivă descendentă, atât din clădirile înalte, cât și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă modificarea aspectului clădirilor existente prin aplicarea unor finisaje diferite la parter față de cele utilizate la nivelurile superioare;
- Garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Lucrările de anvelopare vor fi realizate cu materiale sustenabile, armonios integrate în contextul și aspectul zonei;
- Sunt permise intervenții asupra balcoanelor existente - prin închidere, deschidere sau soluții mixte - precum și modernizarea acestora prin înlocuirea materialelor (parapete, pardoseli, balustrade etc.);
- În cazul construcțiilor noi se va avea în vedere păstrarea caracterului morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta;
- Construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către formele de relief înconjurătoare;
- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde și neutre;







**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anterioare, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Sunt permise lucrări de modernizare completă a instalațiilor de aerisire, încălzire și răcire;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din centrul civic, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[14]
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[15]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.[16]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30% din suprafața terenului;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

[14] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[15] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[16] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Pentru a rezulta un spațiu public integrat se interzice ca terenul să fie împrejmuit;
- În cazul în care împrejmuirea este totuși necesară, aceasta să fie joasă (maxim 0.50 m înălțime) și transparentă sau realizată din gard viu cu înălțime redusă (maxim 0.50 m înălțime).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

Pentru fondul construit existent:

- intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent;

Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:

- P.O.T. max= 40,00%.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

Pentru fondul construit existent:

- Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii C.U.T. existent;

Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:

- C.U.T. max.= 2,80 mp ADC/mp teren cu posibilitatea depășirii până la C.U.T. max.= 4,40 mp ADC/mp teren pe pacelele de colț.

LC2 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuire individuale sau colectivă, în regim izolat sau cuplat;
- Spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de echipamente sportive, de alimente și băuturi, închiriere de echipament sportiv etc.) de capacitate mică;
- Spații pentru alimentație publică de capacitate mica (Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Parcaje;
- Servicii publice;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate și locuri de belvedere;
- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și utilizări atractive pentru public).

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Sunt permise funcțiuni conexe locuirii (grădinițe, creșe, after-school, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești, centre comunitare, comerț și servicii, etc.), cu condiția ca acestea să se înscrie în imaginea zonei și să fie organizate astfel încât fluxurile de utilizatori generate să nu perturbe buna funcționare și confortul locuitorilor din zonă.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice intervenție asupra construcțiilor, parcelelor, străzilor, etc. care alterează imaginea zonei;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin

utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip "chioșc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice alte funcțiuni în afara celor premise;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a putea fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă o suprafață de minim 400 mp. Prin excepție de la această regulă, se acceptă ca fiind construibilă doar parcela de colț cu suprafață de minim 260 mp.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea clădirilor va respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea clădirilor va respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*;
- În cazul parcelelor de colț delimitare pe două laturi de străzi, laturile parcelelor (în afara celor care determină aliniamentul străzii) se vor considera a fi limite laterale de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a două străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.
- În cazul parcelelor de colț delimitate pe trei lauturi de străzi, limita parcelei (în afara celor trei laturi care determină aliniamentul străzii) se va considera

a fi limită laterală de proprietate. Astfel, parcelele de colț, amplasate la intersecția a trei străzi, nu vor avea limită posterioară de proprietate.

- Retragerea extinderilor orizontale ale construcțiilor existente sau ale noilor construcții față de limitele laterale de proprietate se va asigura la minim hmaxim/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- Retragerea extinderilor orizontale ale construcțiilor existente sau ale noilor construcții față de limitele posterioare de proprietate se va asigura la minim hmaxim/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile propuse pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m (regulă aplicabilă doar pentru situația în care clădirea cea mai înaltă are mai puțin de 5,00 m), numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Va fi asigurat cel puțin un acces carosabil de 4,00 m din circulația principală.
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei sau în spații special amenajate;
- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de utilizarea funcțională, după cum urmează:
  - Construcții comerciale:
    - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
    - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.
  - Unități de alimentație publică: va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

- Construcții de locuințe: se va asigura minim un 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, la care se va asigura o suplimentare pentru vizitatori, cu minim 20% a totalul locurilor de parcare / garare stabilite.
- Construcții culturale:
  - Expoziții, Muzee: un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
  - Biblioteci, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de păpuși: un loc la 10-20 locuri în sala.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 2 niveluri supraterane - Hmax = 7,00m;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Construcțiile existente vor fi reabilitate, asigurând un tratament uniform al tuturor fațadelor aceleiași clădiri, având în vedere vizibilitatea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă amplasarea reclamelor care acoperă integral/parțial fațada clădirii;
- Se va acorda o atenție deosebită modului de tratare a acoperișurilor și teraselor vizibile dintr-o perspectivă descendentă, atât din clădirile înalte, cât și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă modificarea aspectului clădirilor existente prin aplicarea unor finisaje diferite la parter față de cele utilizate la nivelurile superioare;
- În cazul parcelelor cu o suprafață mai mică de 450 m^2, acoperișul va fi realizat exclusiv în sistem terasă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Lucrările de anvelopare vor fi realizate cu materiale sustenabile, armonios integrate în contextul și aspectul zonei;
- Sunt permise intervenții asupra balcoanelor existente - prin închidere, deschidere sau soluții mixte - precum și modernizarea acestora prin înlocuirea materialelor (parapete, pardoseli, balustrade etc.);
- În cazul construcțiilor noi se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta;
- Construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către formele de relief înconjurătoare;

- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde și neutre;



**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anteriore, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Sunt permise lucrări de modernizare completă a instalațiilor de aerisire, încălzire și răcire;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din centrul civic, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[17]

[17] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[18]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.[19]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30% din suprafața terenului;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Pentru a rezulta un spațiu public integrat se interzice ca terenul să fie împrejmuit;
- În cazul în care împrejmuirea este totuși necesară, aceasta să fie joasă (maxim 0.50 m înălțime) și transparentă sau realizată din gard viu cu înălțime redusă (maxim 0.50 m înălțime).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. max= 60,00%.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. max = 2,40 mp ADC/mp teren.

[18] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[19] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

IS1 - SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- Școli;
- Școli postliceale;
- Școli profesionale;
- Licee;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Amenajări complementare (teren sport, zone pentru activități extracurriculare, locuri de joacă pentru copii, etc.);
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- Puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (librărie, papetărie etc);
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire, etc).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice intervenție asupra construcțiilor, parcelelor, străzilor, etc. care alterează imaginea zonei;
- Activități de depozitare sau de producție a substanțelor cu risc tehnologic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Montarea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor, afectând estetica arhitecturală și deteriorând finisajele acestora, precum și amplasarea panourilor luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- Montarea antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă pe fațadele clădirilor;
- Orice alte funcțiuni în afara celor premise.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelele vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea clădirilor va respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*;
- Retragerea construcțiilor față de aliniamentul reglementat se va asigura la 10,00 m.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea clădirilor va respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*;
- Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate se va asigura la minim 5,00 m.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile propuse pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m (regulă aplicabilă doar pentru situația în care clădirea cea mai înaltă are mai puțin de 5,00 m), numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul se va realiza dinspre strada Verii, prin intermediul unor

stâlpi retractabili, amplasați astfel încât să permită pătrunderea autovehiculelor de intervenție și a utilajelor de salubritate, menținând în același timp controlul și securitatea circulației în zonă.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.
- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei (în spații special amenajate);
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Construcțiile existente vor fi reabilitate, asigurând un tratament uniform al tuturor fațadelor aceleiași clădiri, având în vedere vizibilitatea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Se va acorda o atenție deosebită modului de tratare a acoperișurilor și teraselor vizibile dintr-o perspectivă descendentă, atât din clădirile înalte, cât și de pe formele de relief înconjurătoare;
- Este interzisă amplasarea reclamelor care acoperă integral sau parțial fațada clădirii;
- Este interzisă modificarea aspectului clădirilor existente prin aplicarea unor finisaje diferite la parter față de cele utilizate la nivelurile superioare;
- În cazul construcțiilor noi se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta;
- Lucrările de anvelopare vor fi realizate cu materiale sustenabile, armonios integrate în contextul și aspectul zonei;
- Sunt permise intervenții asupra balcoanelor existente - prin închidere, deschidere sau soluții mixte - precum și modernizarea acestora prin înlocuirea materialelor (parapete, pardoseli, balustrade etc.);

- Construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către formele de relief înconjurătoare;
- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde și neutre;



**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anteriore, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Sunt permise lucrări de modernizare completă a instalațiilor de aerisire, încălzire și răcire;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din centrul civic, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor

tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[20]

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[21]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.[22]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelei;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se impune ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- În cazul în care împrejmuirea este totuși necesară, aceasta să fie joasă (maxim 0.50 m înălțime) și transparentă sau realizată din gard viu cu înălțime redusă (maxim 0.50 m înălțime).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

- Se stabilește prin studiu de fezabilitate aferent investiției.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Se stabilește prin studiu de fezabilitate aferent investiției.

[20] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[21] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[22] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

IS2 - SUBZONĂ CULT

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Este permisă construirea unei singure biserici;
- Activități conexe cultului, cum ar fi atelierele de pictură de icoane, cursurile de catehеză;
- Alte activități culturale și educative asociate bisericii;
- Se admit doar lucrări de reparații și întreținere a construcțiilor existente.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- În jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- Se admit spații pentru activități sociale și caritabile desfășurate în legătură cu biserica (ex.: cantine sociale, centre de sprijin comunitar), cu respectarea cerințelor privind accesibilitatea și confortul;
- Se admite instalarea de mobilier urban specific (bănci, cișmele, lămpi stradale), cu condiția ca acesta să fie integrat armonios în peisajul bisericii și să respecte estetica generală;
- Este permis iluminatul arhitectural exterior al bisericii și al spațiilor conexe, cu respectarea normelor de protecție împotriva poluării luminoase și a specificului arhitectural al construcției;
- Autorizarea construirii Catedralei este permisă numai după relocarea actualei biserici de lemn, cele două edificii neputând coexista pe același amplasament sau în același perimetru funcțional.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Parcări supraterane;
- Este interzisă desfășurarea activităților comerciale de tip fast-food, baruri, discoteci, cluburi sau alte servicii incompatibile cu destinația de cult;
- Este interzisă utilizarea spațiilor destinate pietonilor sau aleilor de procesiune pentru parcare sau circulația neautorizată a vehiculelor;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelele vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:1.000.*

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea clădirilor va respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:1.000.*

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea clădirilor va respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:1.000.*

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile propuse pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m (regulă aplicabilă doar pentru situația în care clădirea cea mai înaltă are mai puțin de 5,00 m), numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Va fi asigurat cel puțin un acces carosabil de 4,00 m din circulația principală;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică sau printr-un drept de servitute;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va amenaja exclusiv în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei, fiind permisă realizarea acesteia doar în subteran;
- Construcții de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 30,00m pentru cruci sau alte elemente specifice care au rol decorativ;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 26,00m pentru turle;
- Înălțimea maximă admisibilă a corpului principal - nava - nu va depăși Hmax = 20,00m;
- Se admit subsoluri / demisoluri.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Este interzisă amplasarea reclamelor care acoperă integral sau parțial fațada clădirii;
- În cazul construcțiilor noi se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta;
- Construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către formele de relief înconjurătoare;
- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde și neutre;



**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anteriore, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din centrul civic, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[23]
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[24]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.[25]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 40% din suprafața terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

[23] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[24] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[25] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Pentru a rezulta un spațiu public integrat se interzice ca terenul să fie împrejmuit;
- În cazul în care împrejmuirea este totuși necesară, aceasta să fie joasă (maxim 0.50 m înălțime) și transparentă sau realizată din gard viu cu înălțime redusă (maxim 0.50 m înălțime).

III. Posibilităţi maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. max. = 25%.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. max= 0,60 (mp ADC/mp teren);
- C.U.T. max. volumetric[26] = 6 (mc volumm/mp teren).

[26] CUT volumetric este un concept din urbanism care extinde definiția clasică a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT), introducând și componenta volumului construit, nu doar suprafața desfășurată. CUT volumetric este raportul dintre volumul total construit al unei clădiri (sau al tuturor clădirilor de pe un teren) și suprafața terenului.

V1 - SUPRAFEȚE PLANTATE PUBLICE

În cadrul subzonei funcționale **V1** sunt reglementate două suprafețe plantate publice:

- **V1a** - subzonă aferentă spațiilor plantate amenajate pe dală de beton;
- **V1b** - subzonă aferentă spațiilor plantate de tip parc.

V1a este o suprafață plantată publică amenajată în zona de centru, aceasta cuprinde și Parcarea subterană *cf. Proiect inițiat C.U. nr 1730/13.07.2020*, în care sunt admise amenajările dedicate terenurilor de sport, locuri de joacă pentru copii, cu gazon și elemente ale cadrului natural care pot fi puse în jardiniere urbane.

V1b este dedicat spațiului public verde amenajat. În zona plantată este permisă amenajarea cu spații plantate, cu suprafețe mici asfaltate, aleile să fie din materiale naturale (piatră de dimensiuni mari, pietriș stabilizat, lemn etc.).

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Pergole și alte amenajări cu structură ușoară, care să asigure umbră spațiilor de relaxare și promenadă;
- Alei pietonale;
- Mobilier urban adecvat zonei (fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă);
- Iluminat public decorativ;
- Panouri care oferă informații despre evenimente, istoria locală, flora și fauna zonei, etc.;
- Elemente de identitate istorică;
- Pavilioane în aer liber pentru expoziții;
- Lucrări de stabilizare a terenului de orice natură (de ex: ziduri de sprijin), de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial.

Prevederi pentru subzona funcțională V1a:

- Spațiu verde amenajat pe dală de beton;
- Amenajările dedicate terenurilor de sport și locuri de joacă pentru copii;
- Parcare subterană.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Spații verzi amenajate - plantarea se va realiza cu specii locale neinvazive, care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Se pot amplasa pe spațiul verde construcții temporare pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția ca spațiul plantat să nu fie deteriorat.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- Atribuirea terenurilor pentru construcții fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
- Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și de agrement în spațiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor;
- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și inginerești din spațiile verzi;
- Plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- Schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- Construcții de tip „chioșc” metalice sau din lemn, pentru diferite activități.

Prevederi pentru subzona funcțională V1b:

- Parcare subterană sau supraterană.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Parcelele vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*;
- Parcelele se vor constitui/delimita prin procedurile de schimb de teren între domeniul public și proprietatea privată, conform circulației terenurilor din *Planșa 4.1. - Proprietatea asupra terenurilor - scara. 1:1.000*.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Nu este cazul.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Nu este cazul.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Nu este cazul.

Articolul 8 - Circulații și accese

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Se impune utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Prevederi pentru subzona funcțională V1a:

- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;

- Locurile de parcare vor fi dotate cu utilități, inclusiv telefonie pentru apel de urgență, de administratorul spațiului respectiv, conform categoriei funcționale a drumului public şi normativelor în vigoare[27].
- Se instituie obligativitatea relocării unui număr de 30 de locuri de parcare, care vor substitui locurile existente de pe strada Verii din Centrul Civic Brașov.

Prevederi pentru subzona funcțională V1b:

- Nu vor fi prevăzute locuri de parcare supraterane.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim un nivel suprateran cu H maxim la cornișă = 4,00 m.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Prevederi pentru subzona funcțională V1a:

- Se impune adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.



[27] Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Capitol III- Administrarea drumurilor, Secțiunea a III-a - Proiectarea și execuția lucrărilor de drumuri, Art. 35, alineatul 4



**Notă suplimentară: În plus față de culorile prezente în paletarele anteriore, este permisă vopsirea pereților exteriori în alb (vopsea pentru exterior) sau în nuanțe ușor derivate de la acesta*

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Noile branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
    - instalații de alimentare cu apă potabilă;
    - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
    - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
    - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
    - bănci și spații amenajate pentru picnic.[28]

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Prevederi pentru subzona funcțională V1a:

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe placă de beton cel puțin 90% din suprafața terenului;
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;

[28] Conform *Ordinului nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare*

- În cazul plantațiilor de aliniament, se impune plantarea arborilor de talie înaltă la un interval de 6-10 metri și/sau a arborilor de talie medie la distanțe de 4-6 metri. Vegetația de talie înaltă va fi completată, spre zona pietonală, cu vegetație de talie medie-joasă;
- Se impune, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific.

Prevederi pentru subzona funcțională V1b:

- Spațiu verde amenajat pe sol natural de cel puțin 90%;
- Se impune plantarea arborilor de talie înaltă la un interval de 6-10 metri și/sau a arborilor de talie medie la distanțe de 4-6 metri;

Articolul 14 - Împrejmuiri

Prevederi pentru subzona funcțională V1a:

- Spațiile verzi de tip parc nu vor fi îngrădite, însă vor fi delimitate de trotuare prin elemente de vegetație de aliniament joasă, precum gazon, aranjamente florale sau gard viu decorativ, care să asigure o separare vizuală discretă și să contribuie la crearea unui peisaj armonios și atractiv pentru utilizatori. Totodată, aceste elemente vor fi întreținute corespunzător pentru a menține calitatea spațiului urban și a îmbunătăți microclimatul local;

Prevederi pentru subzona funcțională V1b:

- Sunt permise împrejmuiri pentru terenurile de sport și locurile de joacă, în scopul asigurării siguranței desfășurării activităților, acestea urmând a fi realizate conform necesităților specifice, cu condiția de a nu fi în contradicție cu caracterul și regimul vecinătăților.

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- P.O.T. max. = 10%.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

Prevederi pentru subzonele funcționale V1a și V1b:

- C.U.T. max. = 0,10 mp ADC/mp teren.

CC - CĂI DE COMUNICAȚII

În cadrul zonei funcționale **CC** sunt reglementate următoarele subzone funcționale:

- **CC1** - subzona aferentă căilor de comunicații majore care delimitează zona de reglementare P.U.Z.;
- **CC2** - subzona aferentă căilor de comunicații din interiorul centrului civic;

În **CC1** sunt reglementate căile de comunicații majore care delimitează zona aferentă Planului Urbanistic Zonal, respectiv Strada Mihail Kogălniceanu, B-dul 15 Noiembrie, Strada Toamnei.

În **CC2** sunt reglementate căile de comunicații care asigură conexiunea în interiorul zonei de reglementare P.U.Z., artera propusă din spatele blocurilor de la bulevardul Mihail Kogălniceanu, Strada Gheorghe Șincai, precum și strada Verii în care pot fi amenajate și zone aferente îmbarcării și debarcării elevilor, de tip *Hop On Drop Off*.

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de întreținere și de exploatare, inclusiv pentru protecția împotriva poluării;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale;
- Amenajări, modernizări intersecții;
- Piste pentru bicicliști;
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Amplasarea semnalizărilor rutiere;
- Mobilier urban (bănci, stâlpi de iluminat stradal, coșuri de gunoi etc.);
- Construcții și instalații aferente circulațiilor, de servire, de întreținere și de exploatare;
- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente, lucrări de artă;
- Stații de transport în comun;
- Lucrări de artă pentru asigurarea traversărilor în zonele foarte accidentale;
- Lucrări de terasamente sau consolidare ale drumurilor;
- Spații verzi, plantații de protecție și plantații de aliniament;

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcții de exploatare;[29]
- Parcări supraterane amenajate;
- Pasaje pietonale supraterane acoperite;
- Construcții subterane: parcaje subterane, pasaje pietonale sau carosabile subterane, extinderi ale pasajelor subterane existente, circulații carosabile subterane.

Prevederi pentru subzona funcțională CC1:

- Căi de comunicație pietonală și construcțiile aferente, lucrări de artă;
- Lucrări de terasamente sau consolidare;
- Accesul în caz de urgență, în cazul accesului la parcările subterane și pentru aprovizionare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se vor realiza numai cu luarea în considerare a categoriilor funcționale ale acestora, a siguranței circulației, normelor tehnice, factorilor economici, sociali și de apărare, utilizării raționale a terenurilor, conservării și protecției mediului, precum și normelor tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu dizabilități și de vârsta a treia.
- Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu condiția asumării cheltuielilor aferente de către cel care a solicitat modificările;
- Realizarea sau amplasarea panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de Primăria Municipiului Brașov;

[29] cnf. Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice ”Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, art.18

Articolul 3 - Utilizări interzise

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Orice construcție care nu este din domeniul circulației;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcţii sau amenajări (inclusiv împrejmuiri) pe terenurile rezervate pentru:
  - modernizarea intersecţiilor;
  - realizarea spaţiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc;
- Se interzice amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţii pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii;
- Sunt interzise amenajările de spații verzi, plantațiile de aliniament sau orice alte intervenții care ar putea obstrucționa accesul în caz de urgență;
- Pentru asigurarea vizibilităţii în curbe şi evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcărilor în interiorul şi exteriorul curbelor periculoase;
- În zona adiacentă circulației rutiere se interzic lucrările care prin natura lor pot afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice), precum și construcțiile sau plantațiile care diminuează vizibilitatea semnalisticii rutiere.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Prospectele căilor de comunicații vor respecta condițiile prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*.
- Se admit reconfigurări / modificări ale organizării interioare ale prospectelor stradale, cu condiția menținerii dimensiunii minime a amprizei reglementată prin P.U.Z. *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*;
- Se admit construcții subterane (parcaje subterane, pasaje pietonale sau carosabile subterane, circulații carosabile) care să se încadreze în subzona funcțională CC delimitată în P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000*.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Nu este cazul.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Nu este cazul.

Articolul 8 - Circulații și accese

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Accesul în zonele pietonale se va realiza pe la trecerile de pietoni supraterane sau subterane;
- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrărilor de infrastructură;
- Este obligatorie asigurarea accesului pentru aprovizionare și a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Prevederi pentru subzona funcțională CC1 și CC2:

- Locurile de parcare supraterane existente la nivelul anului 2024 vor fi păstrate conform P.U.Z *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională - scara. 1:1.000.*

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Nu este cazul.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Pavaje și gestionarea apelor pluviale:
    - Se admite utilizarea dalelor permeabile sau a pavajului din beton drenant pentru a permite infiltrarea apei de ploaie și reducerea acumulării acesteia;
    - Materialele utilizate trebuie să contribuie la gestionarea eficientă a apelor pluviale și la reducerea efectului de insulă termică urbană;

- Se pot include inserții din lemn sau piatră naturală pentru un aspect estetic armonios;

- Traseele pietonale trebuie să fie dotate cu instalații necesare persoanelor cu dizabilități (rampe de acces, pavaj tactil, etc);

- Mobilier urban:
  - Se accepta utilizarea băncilor ergonomice realizate din materiale reciclabile sau regenerabile (ex: lemn certificat FSC combinat cu suporturi din metal reciclat);
- Coșurile de gunoi trebuie să fie dotate cu compartimentare pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Treceri pietonale supraterane:
  - Se acceptă instalarea unui sistem de iluminare dedicat, cu lămpi LED amplasate strategic deasupra și în jurul trecerilor pentru vizibilitate sporită;
  - Se poate integra un sistem de senzori de mișcare care să intensifice automat lumina la apropierea pietonilor;
  - Trecerile de pietoni trebuie să fie marcate cu vopsea reflectorizantă, utilizând culori contrastante pentru o vizibilitate optimă, inclusiv pe timp de noapte sau în condiții meteo nefavorabile.

Prevederi pentru subzona funcțională CC1:

- Pasaje pietonale subterane existente și propuse:
  - Se acceptă utilizarea sistemelor de iluminat LED poziționate strategic pentru eliminarea zonelor întunecate și asigurarea unei iluminări uniforme;
  - Iluminatul trebuie să fie optimizat prin senzori de mișcare, astfel încât intensitatea luminii să crească doar când pasajul este utilizat;
  - Se poate integra iluminat decorativ la nivelul pardoselii sau pe pereți pentru sporirea vizibilității;
  - Pentru accesibilitate, pasajele trebuie să fie dotate cu rampe de acces conforme, balustrade ergonomice și suprafețe tactile ghidante pentru nevăzători;
  - În zonele unde instalarea rampelor este dificilă, se admite utilizarea lifturilor sau a platformelor de ridicare.
  - Acoperișurile pasajelor pietonale subterane din zona de vest a Centrului Civic trebuie realizate din materiale transparente/semitransparente pentru asigurarea iluminatului natural.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Este necesar să se asigure:
  - Iluminatul public;
  - Colectarea apelor pluviale cu rigole.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;[30]
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicații;[31]
- Montarea echipamentelor tehnice se executa în varianta de amplasare subterana ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[32]
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;[33]
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;[34]
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.[35]
- Rețelele se vor amplasa astfel încât să nu pună în pericol viața și sănătatea pietonilor;
- Rețelele se vor amplasa astfel încât să nu stânjenească parcursul pietonilor;
- Se acceptă instalarea stâlpilor de iluminat cu panouri fotovoltaice integrate pentru eficiență energetică și reducerea emisiilor de carbon;

[30] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[31] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[32] cnf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[33] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[34] cnf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28
[35] cnf. Ordonanței nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor, art.48, alin.(1)

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Prevederi pentru subzona funcțională CC1:

- Se vor amenaja spații verzi în procent de cel puțin 10%;
- În amenajarea plantațiilor de aliniament se acceptă utilizarea speciilor caracteristice locului. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului depresionar specific zonei.

Prevederi pentru subzonele funcționale CC2:

- Se vor amenaja spații verzi în sisteme de tip jardinieră și se vor amplasa așa încât să se asigure umbrirea spațiului pietonal în timpul verii și totodată creșterea calității aerului. Jardinierele se vor amenaja numai în baza unui proiect peisagistic realizat pentru întreg traseu.

Articolul 14 - Împrejmuiri

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat și vor respecta caracteristicile fiecărei zone sau subzone funcționale detaliate în prezentul regulament.

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

Prevederi pentru subzonele funcționale CC1 și CC2:

- Nu este cazul.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

Prevederi pentru zonele funcționale CC1 și CC2:

- Nu este cazul.

ANEXA 1 – INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z. CENTRU CIVIC ÎN RAPORT CU INDICATORII URBANISTICI APROBAȚI PRIN P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV APROBAT CU H.C.L. NR. 144/2011

Prevederi P.U.Z. Centru Civic Brașov	Prevederi P.U.G. Brașov aprobat cu H.C.L. nr. 144/2011
CS1 - Subzonă instituții publice, comerț, birouri: **Înălțimea maximă admisă:** Pentru fondul construit existent: • Pentru CS1a: în cazul intervențiilor la fondul construit existent, nu se admit supraînălțări, fiind obligatorie menținerea regimului existent de înălțime; • Pentru CS1b: se pot realiza supraînălțări la fondul construit existent, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent și înălțimea maximă a construcțiilor existente; Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: • Pentru CS1a și CS1b: se admite o înălțime minimă de 9 niveluri supraterane și o înălțime maximă de 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m. **Procent maxim de ocupare a terenului:** Pentru fondul construit existent: • CS1a: - se permite majorarea POT existent: - cu maximum 10%, în cazul extinderilor pe orizontală permise la Articolul 6 al RLU, în limita edificabilului reglementat în Planșa 2.1. - *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională;* - pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu. • CS1b: se permite majorarea POT existent: - cu maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală și verticală pentru intervențiile permise la Articolul 6 al RLU, în limita edificabilului reglementat în	**CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire:** Rhmax P+6E - P.O.T.max=60%; C.U.T.max.=3,9 mp.ADC/mp. teren Rhmax P+8E - 10E și accente înalte - P.O.T.max=25% cu posibilitatea P.O.T.max= 70%, cu P+2E (10m), C.U.T.max = 5 ADC/mp. teren Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. max= 3,8 mp. ADC/mp. teren

Planșa 2.1. - *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională;* - pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu. Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: • Pentru CS1a și CS1b: P.O.T. max. 70% pentru primele 4 niveluri supraterane și P.O.T. max. 20% până la RH max. 11 niveluri supraterane **Coeficient de Utilizare a Terenului:** Pentru fondul construit existent: • Pentru CS1a intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția creșterii C.U.T. în limita extinderilor permise la Articolul 6 sau pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu; • Pentru CS1b intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția încadrării în C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren); Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: • Pentru CS1a și CS1b: - C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren).	

Față de Planul Urbanistic General aprobat, Planul Urbanistic Zonal Centru Civic propune o diferențiere a indicatorilor urbanistici în funcție de intervențiile posibile: intervenții la nivelul fondului construit existent, versus cele la nivelul fondului construit nou. Astfel, se aduc detalieri specifice fiecărei intervenții, astfel încât să fie posibile modificări ale fondului construit existent pe de o parte, iar pe de altă parte, în cazul înlocuirii fondului construit existent cu unul nou, să se asigure o proporționalitate a fondului construit în raport cu vecinătățile. În acest mod, se urmărește evitarea apariției unor volume contruite disproportionate și păstrarea coerenței morfologice a zonei.

În plus, stabilirea unor indicatori minimi pentru construcții noi (reglementare suplimentară față de Planul Urbanistic General) permite asigurarea unei dezvoltări echilibrate și integrate în țesutul urban existent, cu evitarea sub-ocupării zonei în raport cu vecinătățile sau a generării unor volume cu regim disproporționat în raport cu caracterul zonei.

CS2 - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică: **Înălțimea maximă admisă:** • Înălțimea minimă va fi mai mare decât înălțimea vecinătăților, pentru consolidarea imaginii urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ, care să contrabalanseze volumetric complexul comercial AFI și să funcționeze drept landmark; • Înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită cu respectarea cerințelor avizului Autorității Aeronautice Civile Romane, dar nu mai mult de 31 niveluri supraterane - Hmax = 124,00m; • Se va asigura realizarea unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate; **Procent maxim de ocupare a terenului:** • P.O.T.max 45% pentru primele 4 niveluri supraterane, grupând preponderent activități care permit accesul liber al publicului (activități culturale, civice, educaționale și recreative, ateliere de creație artistică și meșteșuguri, unități de alimentație publică, zone de recreere activă etc.) și P.O.T. max. 25% până la RH max. 31 niveluri supraterane. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** • C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren.	**CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire:** Rhmax P+6E - P.O.T.max=60%; C.U.T.max.=3,9 mp.ADC/mp. teren Rhmax P+8E - 10E și accente înalte - P.O.T.max=25% cu posibilitatea P.O.T.max= 70%, cu P+2E (10m), C.U.T.max = 5 ADC/mp. teren Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. max= 3,8 mp. ADC/mp. teren
Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se menține propunerea de ocupare a terenului în mod diferențiat în raport cu regimul de înălțime. Însă, este redusă ocuparea la sol a terenului, în vederea încurajării dezvoltării pe verticală în detrimentul celei pe orizontală. În acest mod se va asigura un procent mai mare de spațiu verde și teren impermeabil, care să favorizeze infiltrarea precipitațiilor. Această reglementare are rolul de a menține proporționalitatea fondului construit în raport cu vecinătățile, de a evita apariția unor volume construite disproporționate și de a păstra coerența morfologică a zonei. Totodată, pentru consolidarea imaginii urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ, se propune amplasarea unei clădiri-turn, care să contrabalanseze volumetric complexul comercial AFI și să funcționeze drept landmark. Acest turn	

va marca poarta de intrare în Centrul Civic, atât prin înălțime, cât și prin formă, oferind un punct de referință distinct în peisajul urban.

Imaginea urbană va fi astfel consolidată prin poziționarea strategică a acestui reper la capătul de perspectivă al intersecției dintre strada Iuliu Maniu și bulevardul 15 Noiembrie, două axe principale ce leagă direct centrul vechi al Brașovului de zona centrului civic.

CS3 - Subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică **CS3a - Subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică** **Înălțimea maximă admisă:** • Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 5 niveluri supraterane; • Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m. **Procent maxim de ocupare a terenului:** • Pentru CS3a: - P.O.T. max = 70%. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** • Pentru CS3a: C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren).	**CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire:** Rhmax P+6E - P.O.T.max=60%; C.U.T.max.=3,9 mp.ADC/mp. teren Rhmax P+8E - 10E și accente înalte - P.O.T.max=25% cu posibilitatea P.O.T.max= 70%, cu P+2E (10m), C.U.T.max = 5 ADC/mp. teren Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. max= 3,8 mp. ADC/mp. teren

În subzona CS3 - Subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică - CS3a, a fost păstrată posibilitatea de construire a unui regim maxim de înălțime de 11 niveluri supraterane. Totodată, a fost menținut C.U.T. maxim reglementat prin P.U.G. de 5 ADC/mp. teren. Se propune astfel, o construcție cu o suprafață desfășurată maximală echivalentă cu cea reglementată prin P.U.G. Suplimentar, a fost adăugată și reglementarea unui regim minim de înălțime, astfel încât ocuparea acestei zone să genereze o imagine urbană în armonie cu vecinătățile. În plus, având în vedere caracteristicile parcelarului și zonei, a fost eliminată diferențierea P.O.T.-ului maxim în raport cu înălțimea, urmărindu-se astfel crearea unui volum care să ofere o delimitare și închidere corespunzătoare a spațiului verde public.

CS3 - Subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică **CS3b - Subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică** **Înălțimea maximă admisă:** Pentru fondul construit existent:	**M3a - Subzonă mixtă, cu clădiri și înălțimi până la maxim P+6E - dominantă locuire** Rhmax P+4E-6E P.O.T. = 35% cu posibilitatea max. 60% C.U.T. max= 2,9 mp. ADCImp. teren Rhmax P+2E-3E

• În cazul intervențiilor la fondul construit existent, se pot realiza extinderi pe orizontală și verticală, cu condiția respectării condițiilor Articolului 4. • Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m. Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: • Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 4 niveluri supraterane; • Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m. **Procent maxim de ocupare a terenului:** Pentru fondul construit existent: • Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu respectarea P.O.T. max= 60,00%; Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: • P.O.T. max= 60,00%. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** Pentru fondul construit existent: • Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu respectarea C.U.T. maxim = 3,00 mp ADC/mp teren; Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: C.U.T. max.= 3,00 mp ADC/mp teren.	Locuire individuală, case vacanță P.O.T.max=40% C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,6 mp. ADCImp. teren (P+3E) Supermarket-uri P.O.T.max=30% C.U.T. vol= 4,5 mp. ADCImp. Teren Locuire colectivă, pensiuni P.O.T.max=35% C.U.T. max= 1,05 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,40 mp. ADCImp. teren (P+3E) Alte funcțiuni P.O.T.max=60% C.U.T. max= 2,4 mp. ADCImp. teren

În raport cu zona M3a reglementată prin P.U.G. aprobat, P.U.Z. Centru Civic a păstrat un mod de ocupare a terenului maximal (60%), pentru a răspunde cerințelor de densificare urbană, specifice mediului construit compact. Această abordare urmărește echilibrul între utilizarea eficientă a terenului și integrarea în contextul urban existent.

Totodată, întrucât zona aceasta este singura care prezintă un parcelar și țesut urban mai fragmentat și gabarite ale volumelor considerabil mai mici față de restul zonei centrului civic, se propune încurajarea tranziției către volume mai mari, cu gabarite specifice unei zone centrale contemporane.

LC1 - Subzonă mixtă, servicii şi locuire colectivă **Înălțimea maximă admisă:** • Înălțimea minimă admisibilă nu va mai mică decât 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m; • Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 7 niveluri supraterane - Hmax = 22,00m, cu excepția parcelelor de colț unde se admite posibilitatea depășirii până la 11 niveluri supraterane - Hmax = 34,00m pe parcelele de colț. Procent maxim de ocupare a terenului: Pentru fondul construit existent: • intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent; Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: • P.O.T. max= 40,00%. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** Pentru fondul construit existent: • Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii C.U.T. existent; Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: C.U.T. max.= 2,80 (mp ADC/mp teren) cu posibilitatea depășirii până la C.U.T. max.= 4,40 (mp ADC/mp teren pe pacelele de colț).	**M3a - Subzonă mixtă, cu clădiri şi înălțimi până la maxim P+6E - dominantă locuire** Rhmax P+4E-6E P.O.T. = 35% cu posibilitatea max. 60% C.U.T. max= 2,9 mp. ADCImp. teren Rhmax P+2E-3E Locuire individuală, case vacanță P.O.T.max=40% C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,6 mp. ADCImp. teren (P+3E) Supermarket-uri P.O.T.max=30% C.U.T. vol= 4,5 mp. ADCImp. Teren Locuire colectivă, pensiuni P.O.T.max=35% C.U.T. max= 1,05 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,40 mp. ADCImp. teren (P+3E) Alte funcțiuni P.O.T.max=60% C.U.T. max= 2,4 mp. ADCImp. teren
Indicatorii urbanistici propuși pentru zona LC1 sunt în acord cu cei reglementați prin P.U.G. pentru funcțiunea predominantă de locuire amplasată adiacent bulevardului. În plus, a fost reglementat un C.U.T. care să permită o utilizare mai intensă la nivelul parcelelor de colț, conducând astfel și la accente corespunzătoare amplasate în capete de perspectivă.	
LC2 - Subzonă mixtă, servicii şi locuire **Înălțimea maximă admisă:** • Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 2 niveluri supraterane - Hmax = 7,00m;	**M3a - Subzonă mixtă, cu clădiri şi înălțimi până la maxim P+6E - dominantă locuire** Rhmax P+4E-6E P.O.T. = 35% cu posibilitatea max. 60% C.U.T. max= 2,9 mp. ADCImp. teren

• Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m. **Procent maxim de ocupare a terenului:** • P.O.T. max= 60,00%. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** • C.U.T. max = 2,40 (mp ADC/mp teren).	Rhmax P+2E-3E Locuire individuală, case vacanță P.O.T.max=40% C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,6 mp. ADCImp. teren (P+3E) Supermarket-uri P.O.T.max=30% C.U.T. vol= 4,5 mp. ADCImp. Teren Locuire colectivă, pensiuni P.O.T.max=35% C.U.T. max= 1,05 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,40 mp. ADCImp. teren (P+3E) Alte funcțiuni P.O.T.max=60% C.U.T. max= 2,4 mp. ADCImp. teren
Indicatorii urbanistici reglementați pentru subzona LC2 sunt specifici unei zone cu funcțiune predominantă de locuire amplasată în plan secund, în spatele frontului de la bulevard. Astfel, s-a urmărit realizarea unei diferențieri din punct de vedere compozițional, a zonelor de la bulevard (a fronturilor stradale) față de zonele amplasate în interiorul centrului civic, cu deschidere la străzi secundare.	
<u>IS1 - Subzona destinată învățământului / educației</u> **Înălțimea maximă admisă:** • Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m. **Procent maxim de ocupare a terenului:** • se stabilește prin studiu de fezabilitate aferent investiției. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** • se stabilește prin studiu de fezabilitate aferent investiției, în corelare.	**<u>M3a - Subzonă mixtă, cu clădiri și înălțimi până la maxim P+6E - dominantă locuire</u>** Rhmax P+4E-6E P.O.T. = 35% cu posibilitatea max. 60% C.U.T. max= 2,9 mp. ADCImp. teren Rhmax P+2E-3E Locuire individuală, case vacanță P.O.T.max=40% C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,6 mp. ADCImp. teren (P+3E) Supermarket-uri P.O.T.max=30% C.U.T. vol= 4,5 mp. ADCImp. Teren Locuire colectivă, pensiuni P.O.T.max=35% C.U.T. max= 1,05 mp. ADCImp. teren (P+2E) C.U.T. max= 1,40 mp. ADCImp. teren (P+3E) Alte funcțiuni P.O.T.max=60%

	C.U.T. max= 2,4 mp. ADCImp. teren
Pentru zona IS1 – Subzona destinată învățământului / educației s-a avut în vedere reglementarea corespunzătoare pentru a putea fi realizate intervențiile propuse prin Studiul de Fezabilitate inițiat, precum și amenajări viitoare specifice zonei de învățământ.	
IS2 - Subzona destinată activității de cult **Înălțimea maximă admisă:** • Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 30,00m pentru cruci sau alte elemente specifice care au rol decorativ; • Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 26,00m pentru turle; • Înălțimea maximă admisibilă a corpului principal - nava - nu va depăși Hmax = 20,00m. **Procent maxim de ocupare a terenului:** • P.O.T. max= 25,00%. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** • C.U.T. max= 0,60 (mp ADC/mp teren). C.U.T. volumetric max = 6 (mc volum /mp teren)	**V1a - Subzonă spațiilor verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri)** P.O.T.max=10% (cu constructii, platforme, circulatii carosabile,pietonale) C.U.T. max= 0,2 mp. ADCImp. teren
Zona IS2 este o zonă funcțională propusă prin prezentul P.U.Z. Centru Civic, reglementată pentru a răspunde obligativității impusă prin Sentința Civilă nr. 1721CA din 11.10.2017, pronunțată de Tribunalul Brasov in dosarul nr. 22826/62/2014	
V1 - Subzonă destinată suprafețelor plantate publice **Înălțimea maximă admisă:** • Înălțimea clădirilor va fi de maxim un nivel suprateran cu H maxim la cornișă = 4,00 m. **Procent maxim de ocupare a terenului:** • P.O.T. max. = 10%. **Coeficient de Utilizare a Terenului:** • C.U.T. max. = 0,10 (mp ADC/mp teren).	**V1a - Subzonă spațiilor verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri)** P.O.T.max=10% (cu construcții, platforme, circulatii carosabile,pietonale) C.U.T. max= 0,2 mp. ADCImp. teren

Zona de spațiu verde a fost reglementată în conformitate cu P.U.G. și legislația în vigoare. În plus, a fost redus C.U.T. maxim, astfel încât să fie posibilă construirea unui singur nivel suprateran pentru construcțiile și amenajările permise într-o zonă de spațiu verde.

ANEXA 2 – RECOMANDĂRI CU PRIVIRE LA ASPECTUL CONSTRUCȚIILOR SUPRATERANE ȘI SUBTERANE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

CS1 - SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI BIROURI

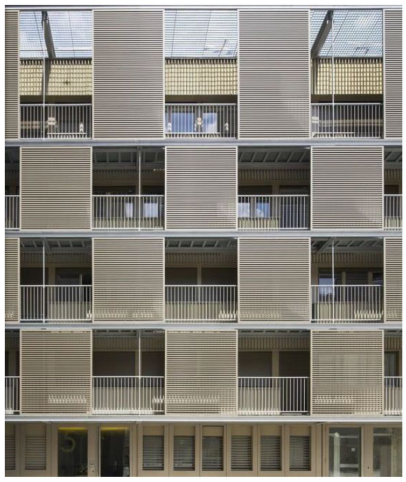
Figura 3 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse



Complex de locuințe colective și servicii adiacente - Alameda and Beton, Adresa: 4 Engineers Way Wembley, Londra

Complexul prezintă o alăturare armonioasă a materialelor și culorilor (cărămidă aparentă de culoare pală mată și sticlă), cu o împărțire și coloristică unitară a golurilor ferestrelor și ușilor (gri sau negre) care pot fi aplicabile atât construcțiilor existente din Centrul Civic , cât și celor propuse.
Echipamentele edilitare nu sunt vizibile din stradă astfel unitatea arhitecturală a construcțiilor nefiind obturată.
Spațiul liber adiacent construcțiilor este și acesta bine integrat, cu amenajări de alei și locuri de relaxare, în culori calde și pale, dar și prin spațiu verde amenajat.





"Square Vitruve" realizat de Atelier du Pont în Paris, Franța

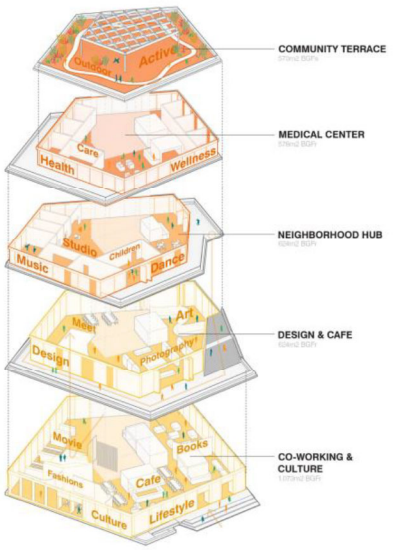
Proiectul reprezintă o amplă renovare urbană. Acesta propune reabilitarea unor blocuri socialiste realizate în anii '70 și '80 într-o zonă complet lipsită de vegetație și fără formă (asemănător situației prezente în spatele blocurilor turn din zona de vest a Centrului Civic). Astfel fațada renovată a îmbinat armonios materiale precum metalul și sticla, utilizând o serie de panouri semi-transparente în culori unitare calde.

Sursa: Google Maps (primul rând); https://www.archdaily.com/428770/square-vitruve-atelier-du-pont (al doilea rând)

CS2 - SUBZONĂ BIROURI, SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ

Figura 4 - Exemple de bună practică



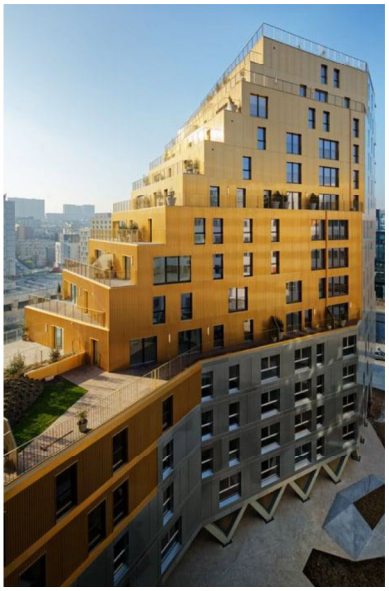




Proiectul New Heart proiectat de firma olandeză UNStudio, în Dusseldorf, Germania

Proiectul propune realizarea a doi zgârie-nori care vor fi amplasați în centrul unui nou complex rezidențial, drept repere. Unul dintre turnuri va găzdui apartamente rezidențiale, în timp ce cel mai înalt va găzdui spații de lucru, ambele fiind proiectate să fie flexibile și adaptabile la diferite configurații rezidențiale și de birouri (cu o varietate de servicii).
Clădirile sunt proiectate astfel încât estetica să fie plăcută, prin nuanțe calde mate, cu o împărțire armonioasă a etajelor și golurilor și cu o combinare reușită de materiale (sticlă, metal, beton). Un aspect important al proiectului este permeabilitatea parterelor comerciale care conferă un aspect aerisit spațiului.
Acest proiect se pretează pentru subzona funcțională CS2 atât din punct de vedere funcținal, cât și estetic prin coloristică și conformare volumetrică.







Cei mai înalți zgârie-nori rezidențiali din ultimii 40 ani din Paris, proiectați de Arhitecții Hamonic + Masson & Associés din Paris și de studioul Comte Vollenweider Architectes din Nisa, Franța

Aceste două turnuri combină bine materialele fațadelor fiind placate cu metal (panouri din aluminiu ondulat peste structură din beton) în culori calde (aurii) și neutre (argintii), cu forme în trepte și balcoane unghiulare, care să confere un aspect unic și o abordare succesivă a înălțimilor, cu o mai bună captare a luminii. Structura parterului este susținută de o serie de stâlpi în formă de V vizibili, care conferă permeabilitate construcției. Coloristica a fost astfel aleasă pentru a se integra atât contextului în culori reci și neutre, dar și pentru a aduce o tentă caldă zonei.

Sursa: https: //www.dezeen.com/2023/09/11/unstudio-unveils-stepped-towers-dusseldorf-new-heart/ (primul rând); https://www.dezeen.com/2015/05/07/gold-silver-aluminium-tallest-housing-block-40-years-hamonic-masson-comte-vollenweider-paris-france/ (al doilea rând)

CS3 - SUBZONĂ SERVICII, LOCUIRE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TURISTICĂ

Figura 5 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse



Reabilitare imobil interbelic și realizarea unui nou corp, proiectat de biroul de arhitectură Andreea Marinescu Arhitectură, Strada Iancu de Hunedoara, Nr. 8A, București, România

Intervenția de arhitectură în acest caz a fost rezumată, pe de o parte, spre reabilitarea unui imobil istoric, astfel încât caracterul său inițial și elementele care îi conferă valoare să fie păstrate, iar pe de altă parte realizarea unui nou corp. Noul corp se integrează armonios în context, fiind reprezentativ pentru arhitectura contemporană utilizând materiale precum stricla și betonul în culori neutre și calde. Clădirea nouă reprezintă un reper în abordarea arhitecturală a noilor construcții din centrul civic din prezenta subzonă funcțională

Sursa: (primul rând); https://www.anuala.ro/proiecte/2022/061/ (al doilea rând)

LC1 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

Figura 6 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse



Complex de locuințe colective și servicii adiacente - Wembley Park Gate realizat de firma de arhitectură CZWG, Adresa: Engineers Way Wembley, Londra

Clădirile realizate în cadrul acestui complex prezintă o integrare armonioasă atât din punct de vedere volumetric (înălțimi unitare ale etajelor, distribuire ritmică a golurilor), cât și coloristic (utilizând o combinație de culori calde, în majoritar, prin cărămida aparentă bej și neutre pentru accente, prin balcoanele din metal și cărămida gri).
Acest proiect reprezintă un reper din punct de vedere funcțional (fiind un mixt între locuire și servicii) și arhitectural pentru intervențiile din Centrul Civic în cadrul subzonei funcționale LC1, utilizarea cărămizii aparente este de preferat pentru a se integra armonios cu vecinătățile în cazul de față.



Proiect rezidențial - Westmead Notting Hill proiectat de Child Graddon Lewis pentru Consiliul Local Westminster, Londra, UK

Proiectul este un studiu de caz exemplar despre modul în care principiile consumului redus de energie pot fi integrate în designul rezidențial bazat pe locuințe sociale, unde aspectele practice ale unei amenajări bune, iluminatului natural eficient și întreținerea ușoară sunt primordiale. Acesta este un exemplu de urmat atât din punct de vedere al aspectelor sustenabile, volumetrice cât și estetice, prin utilizarea culorilor calde pale, precum cărămida bej contrastată de balconaele și parterele cu metal roșu desaturat ale clădirilor. Funcțional, parterele sunt comerciale, iar adiacent spațiilor libere din spatele blocurilor sunt amenajate spațiile verzi.

Sursa: https://czwg.com/projects/residential-and-mixed-use/wembley-park-gate/ (primul rând); https://www.cgluk.com/projects/westmead (al doilea rând)

LC2 - SUBZONĂ MIXTĂ, SERVICII ȘI LOCUIRE

Figura 7 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse



Proiect de locuințe cu includerea parcărilor private și grădini - Town Center Mews, realizat de ARC Architecture LTD, Chapel Studios, Londra

Proiectul include locuințe de dimensiuni reduse ca înălțime asemănător situației actuale și propuse a subzonei funcționale LC2 din cadrul P.U.Z. Centru Civic. Materialele utilizate pentru fațadă sunt în tonuri preponderent calde prin utilizarea cărămizii, lemnului și metalului în culori pale și mate. De asemenea golurile sunt distribuite într-un mod simetric conferind o unitate estetică.
În plus, sunt incorporate spații verzi și grădini, creând o combinație armonioasă de medii urbane și naturale. Zonele amenajate sunt concepute pentru a oferi locuitorilor spații exterioare liniștite pentru relaxare.

Sursa: https://www.arcarchitecture.uk/development/multiple-housing/town-center-mews?filter=All

IS1 - SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT

Figura 8 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse

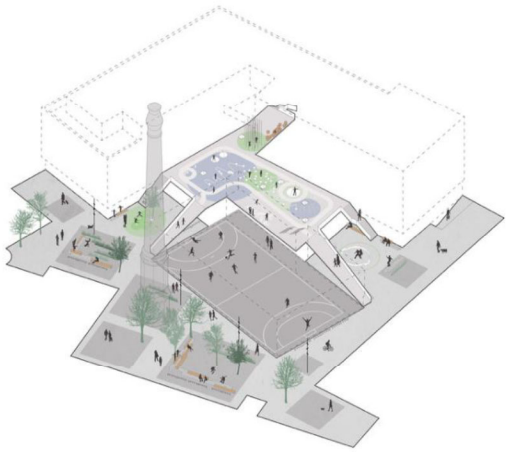




Școala Øster Farimagsgade, proiectată de firma H+Arkitekter, Copenhagen, Danemarca

Proiectul Școlii Øster Farimagsgade, este un exemplu de bună practică, deoarece se integrează armonios în context, raportându-se la înălțimile vecine, la sistemul de acoperire, la împărțirea golurilor, dar și la utilizarea unor materiale similare (cărămida aparentă de culoare roșu desaturat).







Școala Europeană din Copenhaga realizat de NORD Architects și Vilhelm Lauritzen Architects, Danemarca

Școala Europeană din Copenhaga este o nouă școală internațională care promovează medii de învățare variate și moderne, îmbinând în același timp școala cu orașul prin spații publice deschise. Arhitecții au maximizat spațiul școlii și au creat un mediu de învățare deschis, modern și vibrant - nu doar pentru elevi, toată lumea este binevenită să folosească terenul verde al școlii.
De asemenea, prezentul proiect este un exemplu de bune practici și prin arhitectura clădirii, utilizarea cărămizii aparente în culori pale, reprezentarea unei arhitecturi contemporane cu un volum armonizat la vecinătăți, reprezintă puncte cheie în estetica acesteia.

Sursa:https://www.arcarchitecture.uk/development/multiple-housing/town-center-mews?filter=All; https://en.petersen-tegl.dk/inspiration/references/d48-%C3%B8ster-farimagsgades-skole (primul rând); https://www.archdaily.com/909157/the-european-school-copenhagen-nord-architects-plus-vilhelm-lauritzen-architects (al doilea rând)

IS2 - SUBZONĂ CULT

Figura 9 - Exemple de bună practică pentru construcțiile existente, cât și propuse



Înainte de realizarea Catedralei *După realizarea Catedralei*

Catedrala Sfânta Treime și Centrul Spiritual și Cultural Ortodox Rus proiectată de WILMOTTE & ASSOCIÉS, Paris, Franța

Proiectul a constat în realizarea a patru clădiri (centrul cultural cu două săli de expoziții, Catedrala Ortodoxă Sfânta Treime, centrul administrativ care include un auditoriu și centrul educațional) concepute să rezoneze între ele, dar și cu clădirile înconjurătoare, formând astfel un întreg armonios integrat în țesutul urban existent. Structura bisericii a fost construită din beton, acoperită la exterior cu piatră de Massangis, din Burgundia, material utilizat și pentru ale clădiri din Paris, întărind astfel identitatea orașului.

Sursa: https://www.wilmotte.com/en/projects/orthodox-cultural-center/

V1 - SUPRAFEȚE PLANTATE PUBLICE

Figura 10 - Exemple de bună practică în realizarea spațiilor verzi





Parcul Sergent Blandan proiectat de peisagiști de la agenția Base, Lyon, Franța

Scopul principal al proiectului este de a servi drept zonă de relaxare, 50% din parc este alcătuit din spații deschise, iar 50% din spații închise. Acesta este împărțit în trei părți principale: un refugiu deschis către oraș la nord, o oază centrală în partea de sus, cu o vedere panoramică spre sud, spre natură. Parcul cuprinde: alei amenajate, mobilier urban, dar și locuri de joacă pentru copii. Acesta reprezintă un exemplu prin modul de configurare și îmbinare a diferitelor spații de relaxare.











Biblioteca degli Alberi, orta Nuova proiectată de firma de peisagistică Studio Giorgetta, Milano, Italia

Parcul Biblioteca degli Alberi (Biblioteca Arborilor) din Milano este un proiect inovator de spațiu public, conceput ca o grădină botanică modernă și un campus cultural. Acesta funcționează ca un connector urban vital, integrând prin rețeaua sa de căi de circulație zone rezidențiale, comerciale și de transport. Design-ul său unic include o colecție diversă de specii de arbori și plante, plantate în diferite secvențe și păduri circulare care creează peisaje variate. Parcul este dotat cu edificii culturale, educaționale și de agrement, având rolul de a stimula întâlnirea, educația și activitățile de timp liber. Ideea centrală a fost crearea unui loc de legătură, care să fie inima pulsantă a zonei, conectând toate zonele înconjurătoare și locuitorii acestora. Ideea de centru care integrează mai multe zone diferite poate fi aplicată și zonei centrale a Centrului Civic Brașov pentru subzona funcțională V1b.

Sursa: https://www.lyoncapitale.fr/politique/sergent-blandan-un-nouveau-parc-de-natures-multiples (primul rând); https://www.insideoutside.nl/Biblioteca-degli-Alberi-Milan (al doilea rând)

CC - CĂI DE COMUNICAȚII

Figura 11 - Exemple de bună practică în organizarea circulațiilor



Reamenajarea Amsterdamsestraatweg, între străzile între Weerdsingel și Marnixlaan, Utrecht, Olanda

Amsterdamsestraatweg este cea mai lungă stradă comercială din Olanda, fiind astfel foarte importantă pentru locuitorii orașului Utrecht, influențând semnificativ siguranța rutieră. De aceea municipalitatea a propus un nou proiect de amenajare a acesteia. Noua amenajare va spori gradul de siguranță pentru pietoni și bicicliști, dar în același timp va crește procentul de spațiu verde. Viteza de circulație va fi redusă la 30 km/h, pistele de biciclete vor fi separate, iar copacii primesc mai mult spațiu pentru dezvoltare.



Exhibition Road proiectată de firma Marston Hodings, London, UK

Exhibition Road din Londra a fost transformată într-un spațiu partajat (shared space) prin eliminarea bordurilor și a traficului de tranzit, prioritizând pietonii și reducând viteza vehiculelor la 32 km/h. Designul urban inovator integrează iluminat sculptural, pavaj diagonal și materiale durabile, creând un mediu sigur și accesibil.Elementele precum pavajul tactil și zonele marcate asigură accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.



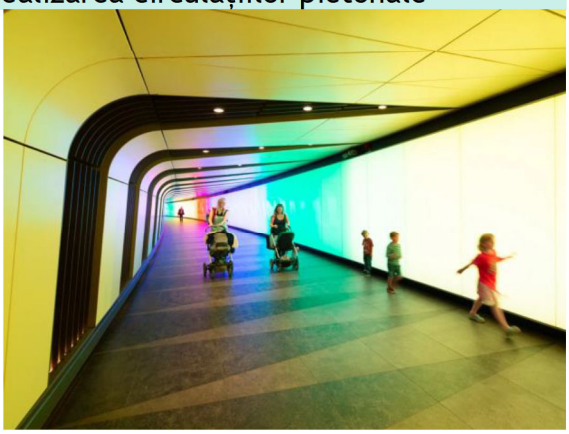
New Road proiectată de Landscape project, Brighton și Hove, UK

New Road este o intervenție shared space, un spațiu dominat de pietoni, unde toate vehiculele ar fi permise. Designul străzii consolidează prioritatea pietonilor și încurajează condusul defensiv și vitezele reduse. Calitatea estetică a străzii este semnificativ diferită de abordarea convențională, forțând toți utilizatorii străzii să devină mult mai conștienți de mediul lor înconjurător și încurajând contactul vizual între oameni.

Sursa: https://indebuurt.nl/utrecht/gemeente/de-amsterdamsestraatweg-gaat-op-de-schop-dit-is-alles-wat-je-erover-moet-weten~217910/;https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wijken/wijk-noordwest/wat-gebeurt-er-in-de-wijk/amsterdamsestraatweg/amsterdamsestraatweg-opnieuw-inrichten-straat (primul rând); https://marstonholdings.co.uk/projectcentre/case-studies/landscape-and-urban-design-10-years-of-exhibition-road/; https://marstonholdings.co.uk/projectcentre/landscape-urban-design/; https://landezine.com/new-road-by-landscape-projects-and-gehl-architects/ (al doilea rând)

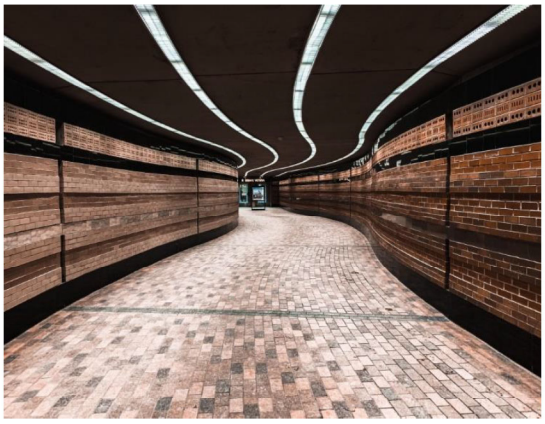
Figura 12 - Exemple de bună practică în realizarea circulațiilor pietonale





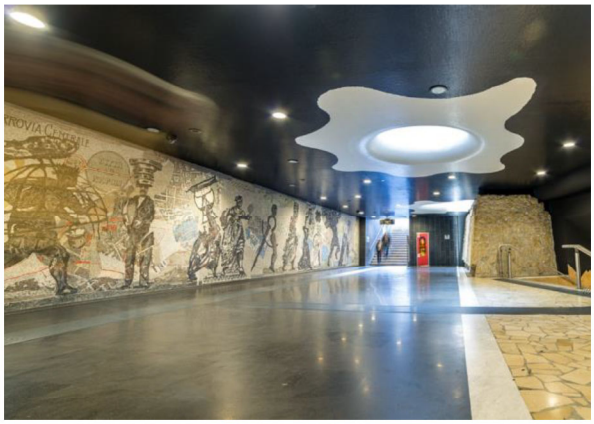
King's Cross Pedestrian Tunnel proiectat de Allies & Morrison, Londra, UK

Tunelul pietonal a fost conceput pentru conectarea stațiilor de metrou King's Cross și One Pancra Square. Acest pasaj este un exemplu de bune practici deoarece transformă un spațiu lung și întunecat de aproximativ 90 de metri lungime, într-un zonă cu un parcus lăcut prin integrarea în cadrul pereților a LED-urilor luminoase. Luminile LED în sine sunt capabile să emane întregul spectru RGB, precum și un spectru de lumină albă, creând un spectacol de lumini în mișcare subtil și frumos, fără linii de umbră.



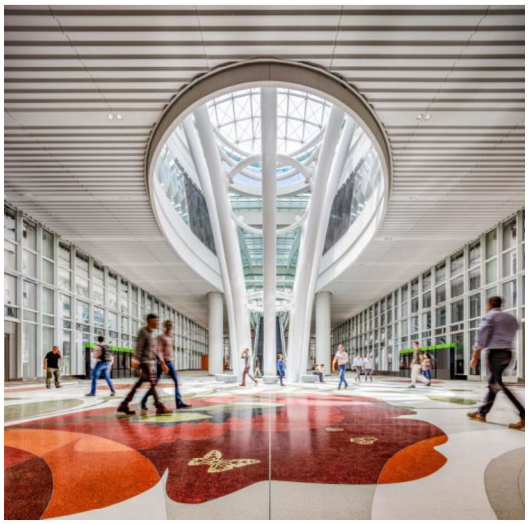
Montreal Underground City lângă Victoria Square Canada

Pasajul este un exemplu în ceea ce privește estetica, fiind decorat cu cărămidă aparentă poziționată în moduri diverse, atât la nivelul pereților cât și al solului, dar și cu lumini LED în tavan urmând traseul sinuos al tunelui, astfel este creat un parcurs prietenos pentru pietoni.



Pașajul către stația de metrou Toledo a orașului Napoli, Italia

Pasajul este decorat cu mozaic din piatră și sticlă realizat de artistul William Kentridge, ilustrând momente istorice ale orașului. Pasajul are o sursă de iluminare exterioară realizată print-un decupaj tubular în zona acoperișului. Având în vedere existența pasajelor subterane la nivelul Centrului Civic, prezentul proiect este un exemplu în ceea ce privește realizarea iluminării naturale într-un spațiu întunecat, dar și în ceea ce privește decorarea acestuia.




Salesforce Transit Center realizat de arhitecți Pelli Clarke & Partners, San Francisco, California USA

Proiectul reprezintă un vast hub de transport în comun pe mai multe etaje atât subterane, cât și supraterane. Acesta prezintă o sală de dimensiuni generoase în centru, care este concepută ca spațiu public și este iluminată de un luminator imens, cu cupolă. O serie de „coloane luminoase" din acest atrium sunt folosite pentru a aduce lumina naturală până la peroanele feroviare aflate la două niveluri mai jos. Acesta proiect este un exemplu atât din punct de vedere funcțional, cât și estetic, îmbinând o structură metalică cu sticla cupolei pentru a aduce lumină etajelor subterane.

Sursa: https://www.brightroomsf.com/san-francisco-brightroomsf-architectural-photography-news/london-underground-gems-pedestrian-tunnel-between-kings-cross-station-and-one-pancras-square; https://www.kingscross.co.uk/press/2014/06/19/press-release-2014-06-10?utm_source=chatgpt.com (primul rând); https://spadeandpalacio.com/things-to-do-montreals-underground-city/; https://metropolitanadinapoli.it/stazione-toledo/ (al doilea rând); https://www.dezeen.com/2018/08/07/pelli-clarke-pelli-architects-salesforce-transit-center-opens-san-francisco/ (al treilea rând)

Întocmit,

[redacted]

Coordonat,

[redacted]