

**PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 13- REACTUALIZARE****• pr.nr.1200/3183****I. DELIMITARE**

- N - UTR 14, UTR 24, Sos. Puiesti
- E - UTR 25
- S - UTR11, UTR12
- V - Str. Armoniei, zona CF

**II. SUBZONE FUNCTIONALE**

- **L - ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:
  - caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
  - caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.
- L1c** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;  
**Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta subzon.**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI**

**L1c** - locuințe colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;  
**Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta subzona.**

Se admit lucrari de:

- reabilitare a constructiilor existente;
- imbunatatire finisaje, echipare edilitara, confort termic;
- mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

Nu este cazul.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

Se interzic următoarele utilizări:

**L1c:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 13 pg. 2**

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile.

**ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**L1c:**

Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea situatiei existente.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR**

**L1c:**

Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea situatiei existente.

**ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**L1c:**

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

**ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**L1c:**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

**ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**L1c** - se va pastra situația existentă; se pot realiza mansarde cu justificarea configurației de ansamblu.

**ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L1c:**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 13 pg. 3**

**ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**L1c:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
  - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

**ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**L1c:**

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

**ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI.**

**L1c:**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri vii, plantații joase.

**ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**L1c - Se pastreaza P.O.T. existent.** Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceste subzone functionale.

**ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**L1c - Se pastreaza C.U.T. existent.** Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta subzona functionala.

• **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone: **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;

**ISi** - constructii pentru învățământ;

**ISs** - constructii de sănătate;

**PERMISIUNI**

- se mentine în general situatia existentă;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în incintă.

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 13 pg. 4**

**CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,
- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+6 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- interventiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice.
- in zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice.

• **ZONA DE PARCURI, RECREERE**

- subzone **SV** - amenajare spatii verzi, scuaruri;
- subzone **SP** – plantatii de aliniament

**PERMISIUNI**

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se pot autoriza lucrări de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate pe baza unor proiecte de specialitate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei pietonale,
- se poate autoriza amplasarea de mobilier urban fara a stanjeni circulatia pietonala

**CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
- nu se permite micșorarea suprafețelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.
- nu se permite traversarea cu circulatii carosabile curente (numai acostamente)
- se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stânjesc circulatia pietonilor;

• **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

**PERMISIUNI**

- se pot autoriza noi unitati cu respectarea prescriptiilor generale pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparatii si întreținere a clădirilor din incintele existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcelă în scopul extinderii constructiilor mentionate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

- **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 13 pg. 5**

### **CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate;
- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Subzone : **ID** – zona unitatilor industriale si depozitare

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

### **PERMISIUNI**

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente in propria incintă;
- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

### **CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- pentru constructiile noi - POT max = 80%
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;
- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;
- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;
- in zona de protectie a căii ferate L = 100 m autorizatiile se dau numai cu avizul SNCFR.

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

subzone - căi de comunicatie rutiere;

CĂI RUTIERE

### **PERMISIUNI**

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrari de reabilitare a strazilor existente
- se pot autoriza lucrari de modernizare a intersectiilor, executie pasaje auto si pietonale.

### **CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- străzile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

NOTA:

Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,  
SEF PROIECT arh. NICOLETA TOMESCU