

**PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 5- REACTUALIZARE****• pr.nr.1200/3183****I. DELIMITARE**

- N - UTR 4, Str. Domneasca, Str. Rosca Nicolae
- E - Zona CF, UTR 13
- S - UTR 6, Str. Nicolae Balcescu
- V - UTR 1, Str. Principe Ferdinand

**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.

**L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

- **M - ZONA MIXTA**

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, locuințe cu funcțiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale în alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, pe măsură ce apare un interes în acest sens cu condiția asigurării coerenței și calității imaginii urbane.

Subzone:

**M1a** - subzona mixta cu locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XIX și XX;

**M1b** - subzona mixta cu locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI**

- L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente
  - lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 5 pg. 2**

- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calitatii spațiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

**M1a+M1b** - SE POT AUTORIZA constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor restructurabile;

SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI:

**M1a+M1b:**

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**L1b+M1a:**

- intervențiile asupra clădirilor monument istoric și arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- în zonele protejate delimitate în partea grafică a amplasamentelor clădirilor monument (în limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice
- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.

**M1a+M1b:**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

**L1b +M1a** - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 5 pg. 3**

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

Se interzic următoarele utilizări:

**L1b+M1a+M1b:**

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

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

**L1b+M1a+M1b:**

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00** m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim **12,00** metri din axul strazii de categoria I, a II-a și de **6,00** metri din axul străzii de categoria a III-a.
- **în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plomba” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcane.**

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

**L1b+M1a+M1b:**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** metri.
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**L1b+M1a+M1b:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 5 pg. 4**

- 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.**

**L1b+M1a+M1b:**

- 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.**

**L1b+M1a+M1b:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- Mansarda se considera nivel.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

**ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L1b+M1a+M1b:**

- 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.

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

**L1b+M1a+M1b:**

- 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;

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

- 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 rețelilor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

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

**L1b+M1a+M1b:**

- 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.**

**L1b+M1a+M1b:**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;
- **spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

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

**L1b - P.O.T. maxim 40%.** În cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor.

**M1a, M1b – P.O.T. maxim 60%.** În cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor.

Pentru construcțiile noi amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se poate menține procentul de ocupare existent.

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

**L1b - C.U.T. maxim 1,2.** În cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor.

**M1a, M1b - CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).**

- Referitor la mărimea suprafeței minime a unui lot menționăm că se poate construi cu respectarea condițiilor Codului Civil, a POT și CUT ale zonei respective.

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

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

**ISi** - construcții pentru învățământ;

**PERMISIUNI**

- se menține în general situația existentă;
- se poate autoriza construirea de institutii și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților 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. 5 pg. 6**

**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 **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;

**CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

• **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;

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

subzone - căi de comunicatie rutiere;

- cai feroviare.

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 5 pg. 7**

**CĂI RUTIERE**

**PERMISIUNI**

- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrări de reabilitare a străzilor existente
- se pot autoriza lucrări de modernizare a intersecțiilor, execuție pasaje auto și pietonale.

**CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII**

- străzile se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

**CĂI FERROVIARE**

**PERMISIUNI**

- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații, întreținere în limita zonei cadastrale C.F.

**CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII**

- intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele și profilurile transversale, avizate de SN CFR.
- în zona de protecție a căii ferate  $L = 100$  m autorizațiile se dau numai cu avizul SNCFR.

**NOTA:**

Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face conform legislației în vigoare.

INTOCMIT,  
SEF PROIECT arh. NICOLETA TOMESCU