CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.284

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 30.10.2008.

Având în vedere raportul nr.145432/2008 întocmit de Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de revitalizare a centrului istoric, zona pilot – Lipscănia Craiovei şi rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.168, 170, 171, 172, 175/2008 ;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, modificată şi completată de Legea nr.376/2006, Ordinului nr.1430/2005 al Ministerului Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, modificată şi completată de Legea nr.289/2006;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.c, art.45 alin.2 lit.e şi art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de revitalizare a centrului istoric zona pilot – Lipscănia Craiovei, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală şi Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

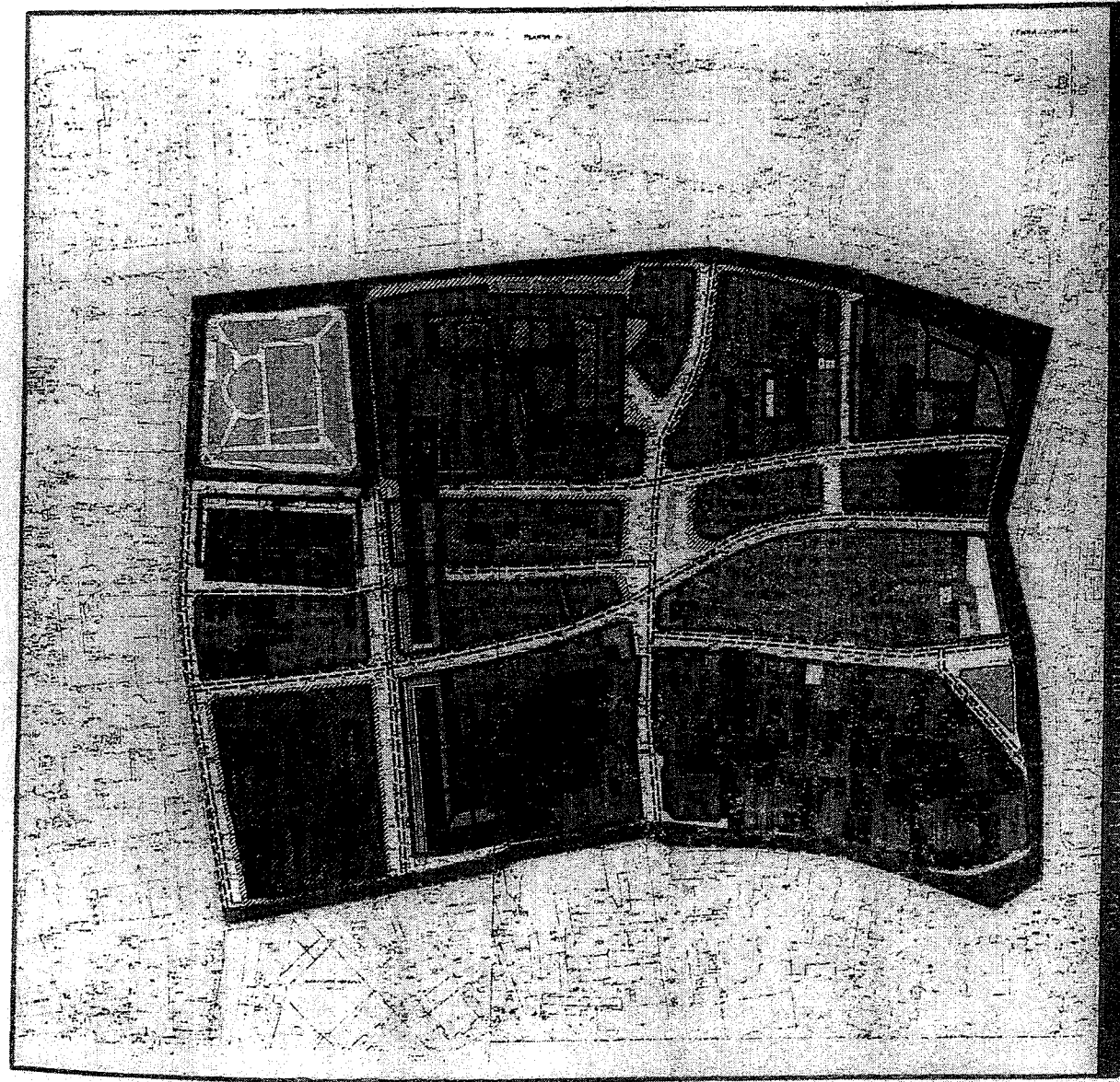
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Alexandru GIDĂR

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

FP 43-01, VERS. 01



- LIMITĂ ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
- LIMITE UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ
- LIMITA MAXIMĂ DE IMPLANTARE A CONSTRUCŢIILOR
- CONSTRUCŢII EXISTENTE
- CONSTRUCŢII PROPUSE
- PARCELE
- SPAŢII VERZI
- CIRCULAŢII CAROSABILE MENTINUTE
- TRASEE PIETONALE
- TRASEU REŢEA ELECTRICĂ ŞI TELECOMUNICAŢII
- TRASEU REŢEA GAZE

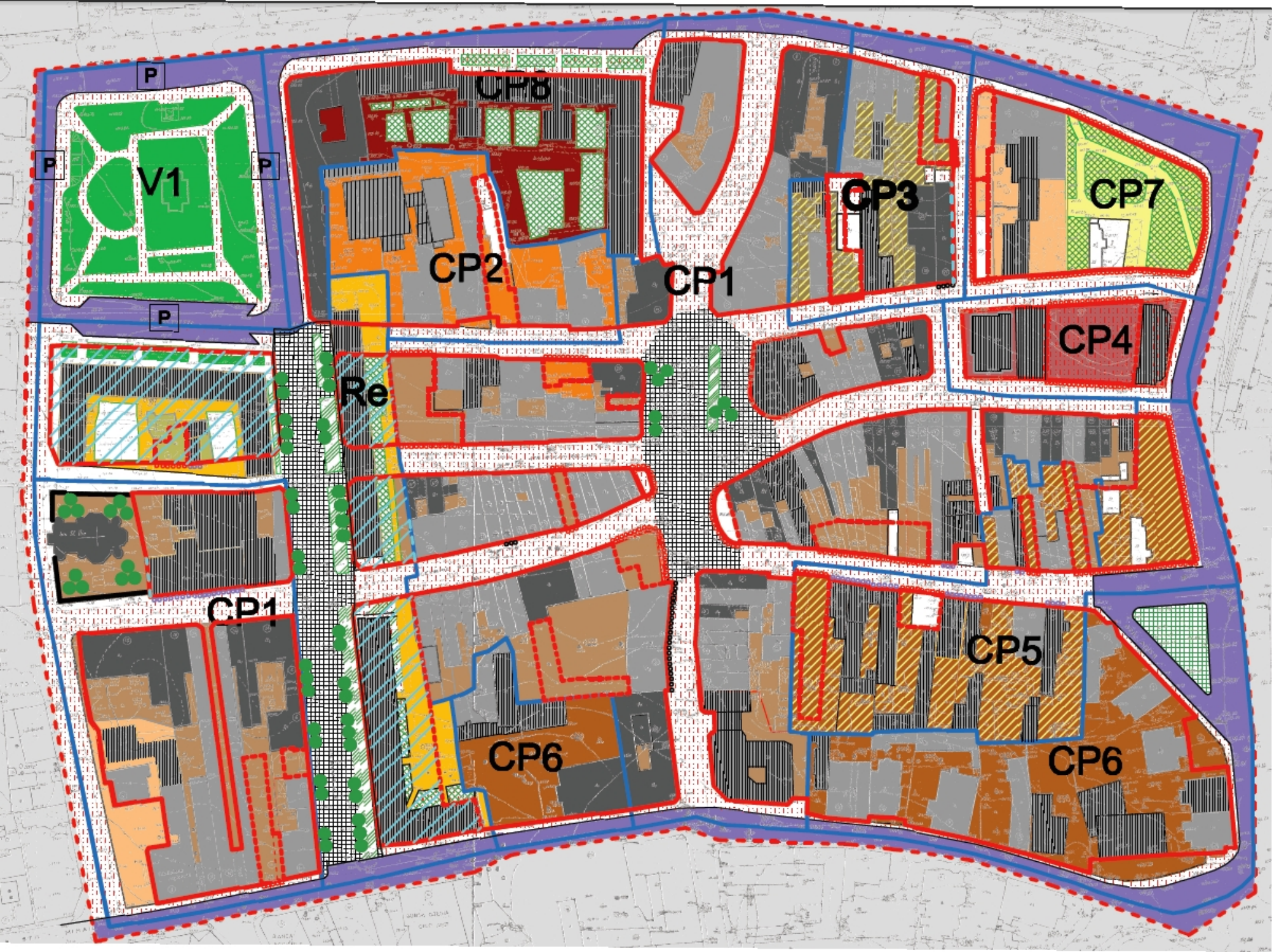
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
ALEXANDRU GRAMA

ROMÂNIA
JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

RUR
Nicolae L. TRIF
arhitect
DE
REGISTRUL REGISTRUL DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

EXPERT MC	NUME	SEMNATURA	SPECIALIZĂRI
E1 - E5	dr. arh. A. DERER		A, B, C, D, E, F, G

J16/1934/1994 SC GETRIX SA CRAIOVA CERTIFICAT ISO 9001				BENEF. : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA	Proiect nr. 1626 / 2006
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1 : 2000	Titlu proiect: REVITALIZARE CENTRU ISTORIC ZONA PILOT - LIPSCĂNIA CRAIOVEI	Faza PUZ
SEF PROIECT	arh. N. TRIF				
PROIECTAT	arh. A. TRIF		Data 06.2006	Titlu plansa: REGLEMENTĂRI REŢELE EDILITARE I	Plansa nr. U45
DESENAT	arh. A. TRIF				


P
P
P
P
V1
CP8
CP2
CP1
CP3
CP7
CP4
Re
CP1
CP6
CP5
CP6

SC GETRIX SA CRAIOVA

OBIECT: PLANUL URBANISTIC ZONAL
DE REVITALIZARE A CENTRULUI ISTORIC
ZONA PILOT - LIPSCĂNIA CRAIOVEI
PR.NR. : 1626/2008
BENEF : CONSILIUL LOCAL AL MUN. CRAIOVA
FAZA : P.U.Z.
PREDARE PRELIMINARĂ FAZA II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Capitolul I DISPOZITII GENERALE

ART. I.1
ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal de revitalizare a centrului istoric - zona pilot - lipscănia Craiovei se aplică teritoriului delimitat cu linie roșie întreruptă în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

Nord: str. Olteț, str. A.I.Cuza

Est: str. Arieș

Vest: Str. Nicolaescu Plopșor

Sud: Str. Eugeniu Carada, Str. Mihail Kogălniceanu

ART I.2.
CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

I.2.1. Prezentul regulament preia prevederile **Regulamentului General de Urbanism** și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Reglamentului General de Urbanism. Cu excepția imobilelor pentru care trebuie elaborate PUD-uri sau PUZ-uri aprofundate (vezi I.3.2).

I.2.2. Prezentul regulament preia prevederile **planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate** conform LEGII 50/1991 anterior intrarii sale in valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului Craiova.

ART. I.3.
CONDIȚII DE APLICARE

I.3.1. Prezentul regulament are un **caracter director**. Prevederile sale permit autorizarea directă cu exceptia situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu, situatii prezentate in plansa de reglementari.

I.3.2. Pentru toate categoriile de intervenție din zona cuprinsă și reglementată prin prezentul P.U.Z. este necesară realizarea unor studii istorice de specialitate prin care trebuie să se specifice concret urmatoarele aspecte:

- toate elementele valoroase ale spațiului construit sau neconstruit urban care trebuiesc protejate;
- elementele nocive care afectează în mod negativ ansamblul studiat și care sunt obligatoriu de îndepărtat;
- funcțiunile compatibile cu obiectivul studiat, astfel încât să se asigure dezvoltarea și punerea sa în valoare dar și salvgardarea tuturor elementelor valoroase;
- elementele valoroase ale vecinătăților, care trebuiesc protejate și puse în valoare.

Studiile istorice trebuie să fie întocmite de persoane autorizate de către M.C.C. și trebuie să fie aprobate de către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Dolj. Studiile istorice au un caracter operațional, concluziile acestora fiind obligatoriu să fie respectate de către proiectele propuse în cadrul zonei protejate.

ART. I.4.
DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I.4.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

(1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
(2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
(3) gradul de reprezentativitate istorică.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

I.4.2. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele **unități teritoriale de referință:**

U.T.R. **C.P.1** - subzonă centrala protejată, structurată care cuprinde străzi specific comerciale d.p.d.v. istoric, grad de reprezentare maxim, regim de construire înșiruit - front continuu;
U.T.R. **C.P.2** - subzonă centrală protejată, structurată cuprinzând țesut urban tradițional cu funcțiuni mixte, grad de reprezentare maxim, regim de construire cuplat sau izolat - front discontinuu;
UTR. **C.P.3** – subzonă centrală protejată, structurată cuprinzand țesut urban tradițional cu funcțiuni preponderent comerciale, grad de reprezentare maxim, regim de construire preponderent cuplat - front discontinuu;
U.T.R. **C.P.4** - subzonă centrală protejată, destructurată cuprinzând țesut urban recent, destinată serviciilor și comerțului, grad de reprezentare dispărut, regim de construire înșiruit - front continuu;
U.T.R. **C.P.5** - subzonă centrală protejată, destructurată cuprinzând țesut urban tradițional, grad de reprezentare alterat, regim de construire haotic, cuplat sau izolat - front discontinuu;
U.T.R. **C.P.6** - subzonă centrală protejată, structurată, specific rezidențială, grad de reprezentare maxim, regim de construire alveolar - front discontinuu

U.T.R. **C.P.7** - unitate de referință care are un caracter modificat, dar care păstrează elemente de o importantă semnificație istorică; funcțiuni preponderent comerciale, regim de construire discontinuu - profund alterat.
U.T.R. **C.P.8** - subzonă centrală protejată, funcțiuni rezidențiale, grad de reprezentare minim, regim de construire înșiruit - front continuu
U.T.R. **Re** - unitate de referintă care are un caracter special; Situatie remanentă considerată astfel pâna la amortizarea investiției inițiale, dar care, după acest termen, prin înlocuire inteligentă, va contribui la punerea în valoare a identității culturale și a calităților estetice ale întregii zone.
U.T.R. **V** – subzona spatiu verde protejat, grad de reprezentare maxim.

Capitolul II DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

II.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiata reprezintă rezultatul unei dezvoltări spontane și nereglementate specific, dar nu mai puțin valoroase din punct de vedere cultural decât evoluția pe bază de plan prestabilit. Aflată în imediata apropiere a nucleului comercial istoric al orașului - Piața Veche - zona a cunoscut o dezvoltare rapidă având drept rezultat fronturile construite continui specifice lipscaniei.
Dispunerea în front continuu a cladirilor a reprezentat o caracteristică a străzilor Lipscani și Romania Muncitoare, inițial restul straduțelor folosind drept căi de aprovizionare. Dezvoltarea economică a orașului a atras densificarea constructiilor din nucleul central comercial. Zona studiată cuprinde, de asemenea, un mic fragment dintr-o porțiune de țesut urban specific rezidentială - str. Eugeniu Carada - dezvoltată târziu ca rezultat a bunăstării comercianților craioveni.

Fondul construit istoric pastrează amprenta dezvoltării firești a orașului. Se poate observa o creștere a bogăției expresiei arhitecturale a clădirilor o dată cu amplificarea vieții comerciale. Valoarea arhitectural istorică generală a arealului studiat este maximă, identificată drept nucleu principal de dezvoltare, zona reprezentind o mărturie vitală pentru înțelegerea genezei țesutului urban craiovean.

Agresiuni

Zona studiată pentru elaborarea PUZ -ului prezintă o serie de disfuncții :
- lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice;
- transformarea domeniului public (străzi și trotuare) în parcaje;
- discontinuități ale țesutului învecinat și ale calității arhitecturale a fronturilor;
- lipsa de atractivitate a funcțiunilor existentente în zonă;
- neexploatarea corespunzatoare a potențialului turistic și cultural al zonei.

II.2 Intervenții admisibile în cadrul zonei pilot a centrului istoric -lipscănia Craiovei

Categoriile de interventii admise studiate prin P.U.Z. de revitalizare a centrului istoric - zona pilot lipscănia Craiovei sunt stabilite în raport cu gradul de protecție stabilit fie prin statutul juridic de protecție al monumentelor istorice stabilite prin Lista Monumentelor Istorice, fie prin categoriile valorice stabilite prin studiile preliminare.

II.2.1 Intervenții de restaurare – conservare

Categoria de intervenții destinată restaurării și conservării se adresează clădirilor declarate monumente istorice în cadrul actualei Liste a Monumentelor Istorice și acelora care au fost identificate ca având o valoare semnificativă respectiv grad maxim de protecție stabilit în urma studiilor preliminare aferente P.U.Z.

Sunt permise intervenții menite să pună în valoare fondul construit existent fiind, obligatorie prezervarea tuturor elementelor valoroase ale configurației spațiale, volumetrice sau ale expresiei plastice. Pentru intervențiile intenționate asupra oricăreia dintre clădirile cuprinse în această categorie de valori culturale este obligatorie fundamentarea printr-un studiu istoric de specialitate care să evidențieze în concluzii toate elementele valoroase: istorice, arhitecturale, tehnice, plastice, urbanistice și/sau ambientale. De asemenea, studiul istoric va stabili cu precizie categoria de intervenții permise și interzise, eșalonat pentru fiecare serie de elemente.

Studiul istoric trebuie sa primeasca acordul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Dolj pentru a putea fi folosit ca bază a proiectului de restaurare - conservare.

Pentru această categorie de valori culturale, proiectul de restaurare - conservare trebuie să respecte toate prevederile studiului istoric de specialitate, precum și restricțiile și permisivitățile prezentului regulament.

II.2.2 Intervenții de reabilitare – dezvoltare

Categoria de intervenții de reabilitare - dezvoltare se adresează construcțiilor care în urma studiilor preliminare aferente P.U.Z. au fost identificate a nu avea o valoare arhitecturală deosebită, dar a căror menținere este impusă datorită constituirii urbanistice a fronturilor din care fac parte sau a valorii ambientale specifice pe care o dețin.

Intervențiile de reabilitare - dezvoltare pot fi mai permisive, gradul de protecție aferent fiind considerat mare dar nu maximal. Studiul istoric de specialitate care în mod obligatoriu va preceda orice intervenție asupra imobilului în cauză, trebuie să identifice toate elementele valoroase care trebuiesc salvgardate, precum și pe cele considerate nocive, care vor trebui să fie restructurate.

De asemenea, sunt permise lucrări care presupun modificarea funcțiunilor preexistente tot doar ca urmare a studiului istoric care va trebui să aprecieze gradul de afectare a substanței originale valoroase. Nu sunt permise modificari ale elementelor valoroase identificate de către studiul istoric, ci doar lucrări de punere în valoare a originalului. Pe de altă parte, în cazul identificarii unor elemente nocive existente pe aceeași parcelă sau ca fiind parte componenta a imobilului studiat, se impune eliminarea sau restructurarea acestora, astfel incât să se armonizeze cu elementele valorificate.

Toate deciziile de interventie vor fi concordante cu prevederile impuse de prezentul regulament și vor fi susținute doar în baza unui studiu istoric și a unui proiect de reabilitare - dezvoltare, fiecare aprobat de către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice și avizat de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Dolj.

Ponderea raportului lucrărilor de salvgardare și a celor de dezvoltare va fi stabilită de către studiile istorice obligatorii iar intervențiile se vor încadra între limitele prezentate de prezentul R.L.U. și anume:

- restaurarea elementelor interioare considerate valoroase inclusiv refacerea unor elemente afectate de intervențiile anterioare prezentului regulament ;

- îndepărtarea tuturor compartimentărilor care afecteaza integritatea culturală a configurației spațiale interioare;
- refacerea fațadelor afectate de intervențiile anterioare prezentului regulament; acolo unde pot fi identificate decorațiile plastice prin intermediul documentațiilor istorice sau a analogiilor este obligatorie refacerea acestora, dar trebuie evidențiata lipsa de substanta originala prin marcaje discrete;
- în cazul schimbării proporțiilor golurilor este obligatorie revenirea la forma inițială;
- refacerea finisajelor de fațadă acolo unde acestea au fost înlocuite în mod agresiv ;
- îndepărtarea tuturor elementelor componente nocive și înlocuirea lor, dacă e cazul, cu elemente contemporane discrete și adecvate din punct de vedere ambiental și urbanistic ;
- îndepărtarea tuturor construcțiilor secundare existente pe parcelă și lipsite de orice valoare urbanistică sau arhitecturală;
- amenajarea adecvată a spațiilor neconstruite sau rămase libere în urma demolărilor.
- în cazul unor extinderi noi destinate dezvoltării ansamblului construit este obligatorie respectarea prevederilor prezentului regulament, realizarea unui studiu istoric care să precizeze caracteristicile care trebuiesc preluate și se impune realizarea unor fațade moderne dar discrete;
- pentru realizarea construcțiilor noi este interzisă imitarea formelor și decorațiilor vechi precum și folosirea inadecvată a materialelor moderne.

Studiul istoric poate fi baza pentru proiectul de reabilitare-dezvoltare a fondului construit doar in urma aprobarii de catre CZMI si avizarii de catre DJCCPCN Dolj. De asemenea, proiectul de reabilitare - dezvoltare trebuie sa respecte prevederile emise in cadrul studiului istoric.

II.2.3 Interventii de conservare – restaurare a fatadelor

Categoria de interventii destinata conservarii - restaurarii fatadelor se adreseaza acelor cladiri care, in urma unor interventii agresive anterioare prezentului regulament, si-au pierdut decoratiile plastice ale fatadelor sau au suferit modificari ale elementelor compozitionale ale acestora. Prin modificarea elementelor compoziționale ale fațadelor prezentul regulament face referire la orice intervenție agresivă suferită de către fațadele respective - finisaje și culori inadecvate, modificarea proporțiilor golurilor sau folosirea tâmplăriilor inadecvate.

Sunt indicate lucrari care sa asigure refacerea raporturilor compozitionale, precum si decoratiile pierdute ale fatadelor, in masura in care acestea pot fi identificate. Toate lucrarile de interventie cuprinse in aceasta categorie se refera strict la configuratia fatadelor indiferent de categoria de lucrari impusa pentru restul ansamblului din care fac parte.

Deciziile de interventie vor fi recomandate prin intermediul unui studiu istoric de specialitate ale carui concluzii trebuie sa evidentieze toate categoriile de interventii permise sau interzise. Prin prezentul regulament sunt indicate urmatoarele linii directoare obligatorii :

- in cazul pierderii decoratiilor, acestea se vor putea reface doar in urma documentatiei fotografice consistente sau ca urmare a unor analogii coerente, elaborate de catre specialisti ;
- este obligatorie indicarea lipsei de substanță originală a decorațiilor refăcute fie prin marcaje discrete, fie prin montarea unei plăcuțe metalice serigrafiate care să indice acest aspect;
- in cazul afectarii raporturilor compozitionale este obligatorie revenirea la raporturile originale; este impusă corelarea golurilor atât pe direcție orizontală cât și pe cea verticală;
- finisajele folosite trebuie sa respecte metodele si tehnicile precum si aspectul traditionale.

Studiul istoric intocmit in mod obligatoriu pentru orice fatada din aceasta categorie de interventii va reprezenta baza proiectului de restaurare - conservare a fatadelor si va trebui sa fie aprobat de CZMI si avizat de DJCCPCN Dolj.

Proiectul de restaurare - conservare a fatadelor se va incadra in limitele propuse de catre studiul istoric, respectandu-l.

II.2.4 Interventii de restructurare a fondului construit in vederea integrarii in valorile culturale specifice zonei

Aceasta categorie de interventii se adreseaza acelor constructii care nu au valoare culturala si care nu se integreaza din punct de vedere urbanistic, compozitional si/sau volumetric in spiritul zonei din care fac parte. Pentru aceste cladiri sunt permise lucrari de interventie cu spectru larg scopul final fiind acela de a se obtine configuratii care sa respecte ambientul zonei.

In raport cu valoarea de utilizare a imobilului sunt indicate lucrari care se inscriu conform prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. intre urmatoarele limite posibile :

- demolarea totala sau partiala a tuturor elementelor nocive, fiind posibila inlocuirea totala a cladirii ;
- schimbarea stilisticii fatadelor existente astfel incat sa fie respectate alinierile orizontale si verticale ale frontului invecinat;
- extinderea imobilului in limitele impuse prin regulament ;
- in cazul eliminarii, inlocuirii sau a completarii fondului construit este obligatorie respectarea alinierilor principale si secundare impuse prin regulament ;
- trebuie respectate finisajele acceptate de prezentul regulament, fiind impusa modificarea finisajelor discordante existente.

Pentru orice lucrare cuprinsa in cadrul acestei categorii de interventie este obligatorie intocmirea unui studiu istoric care trebuie sa identifice valorile cultural-istorice in care cladirea trebuie sa se integreze. Prin intermediul studiului se vor preciza seriile de interventii indicate, astfel incat sa se elimine efectul de alterare a armoniei ambientale si sa se evidentieze valorile cultural istorice, urbanistice si arhitecturale ale contextului.

Studiul istoric poate fi baza pentru proiectul de restructrare a fondului construit doar in urma aprobarii de catre CZMI si avizarii de catre DJCCPCN Dolj. De asemenea, proiectul de restructurare trebuie sa respecte prevederile emise in cadrul studiului istoric.

Interventii de restructurare urbana

Interventiile de restructurare urbana se refera la parcele care fac parte din cadrul prezentului P.U.Z. si care prin lipsa constructiilor afecteaza in mod negativ configuratia urbanistica a zonei. Este cazul urmatoarelor parcele :

- parcela marginita de strazile Romania Muncitoare, Fratii Buzesti si Traian Demetrescu;
- parcela situata la intersectia strazilor Lipscani si Fratii Buzesti, colțul de sud-vest;
- parcelele de pe care a disparut substanta construita care facea parte dintr-un front continuu coerent

Pentru aceasta categorie de lucrari este obligatorie intocmirea unui studiu istoric care sa identifice valorile arhitectural-urbanistice inconjuratoare ce trebuiesc respectate. De asemenea, este obligatorie respectarea prezentului regulament in vederea alegerii finisajelor, a stabilirii reportului plin gol, a alinierii principale si secundare a cladirilor, precum si a inaltimii la cornisa a

constructiei, a P.O.T-ului si a C.U.T. -ului. Toate aceste caracteristici sunt prevazute in cadrul reglementarilor specifice fiecarui U.T.R.

Proiectul de arhitectura va respecta prevederile studiului istoric ; atat studiul istoric cat si proiectul de arhitectura necesita aprobarea CZMI si avizul DJCCPCN Dolj in vederea folosirii lor.

Caracterul unitatilor teritoriale de referinta

U.T.R. **C.P.1**

Subzonă centrala protejată, structurată care cuprinde străzi specific comerciale d.p.d.v. istoric, grad de reprezentare maxim, regim de construire înșiruit - front continuu;

Unitate de referinta care are un caracter omogen, o semnificatie istorica extrem de ridicata, coerenta dezvoltarii urbanistice fiind caracteristica. Sunt cuprinse strazi a caror importanta istorica a determinat o ocupare continua a fronturilor, constructiile fiind de o valoare arhitecturala, urbanistica sau ambientala semnificativa.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite pe aliniament;
- functiunea predominanta este de locuinte cu spatii comerciale la parter;
- regimul de inaltime existent este de maximum P+2, iar inaltimea la cornisa de maximum 15 m;
- procentul de ocupare al terenului este de peste 80%.

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **C.P.2**

Subzonă centrală protejată, structurată cuprinzând țesut urban tradițional cu funcțiuni mixte, grad de reprezentare maxim, regim de construire cuplat sau izolat - front discontinuu;

Unitate de referinta care are un caracter eterogen, dar o semnificatie istorica extrem de ridicata. Sunt cuprinse strazi a caror dezvoltare istorica s-a manifestat mai tarziu, initial avand un caracter secundar in raport cu artera comerciala principala. Acest aspect a determinat o ocupare discontinua a fronturilor, constructiile fiind de o valoare arhitecturala, urbanistica sau ambientala semnificativa.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite pe aliniament;
- functiunile sunt mixte □ servicii, locuire și locuire cu comerț la parter;
- regimul de inaltime este de maxim P+1, iar inaltimea la cornisa de 10 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 60%.

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **C.P.3**

Subzonă centrală protejată, structurată cuprinzand țesut urban tradițional cu funcțiuni preponderent comerciale, grad de reprezentare maxim, regim de construire preponderent cuplat - front discontinuu.

Unitate de referinta care are un caracter eterogen, și o semnificatie istorica ridicata. Sunt cuprinse strazi a caror dezvoltare istorica s-a manifestat mai tarziu, initial avand un caracter secundar in raport cu artera comerciala principala. Acest aspect a determinat o ocupare discontinua a fronturilor, constructiile fiind de o valoare arhitecturala, urbanistica sau ambientala semnificativa.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite pe aliniament;
- functiunea predominanta este de locuire cu spatii comerciale la parter;
- regimul de inaltime este de maxim P+1, iar inaltimea la cornisa de 10 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 60%.

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **C.P.4**

Subzonă centrală protejată, destructurată cuprinzând țesut urban recent, destinată serviciilor și comerțului, grad de reprezentare dispărut, regim de construire înșiruit - front continuu.

Unitate de referinta care si-a pierdut semnificatia istorica. Din punct de vedere istoric, zona cuprinsa in cadrul acestei unitati teritoriale de referinta a avut valori arhitecturale deosebite care s-au pierdut in timp. La momentul actual zona cuprinde exclusiv constructii recente, lipsite de valoare.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite pe aliniament;
- functiunea predominanta este de servicii;
- regimul de inaltime este de maximum P+5, iar inaltimea la cornisa de maximum 25 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 80%.

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **C.P.5**

Subzonă centrală protejată, destructurată cuprinzând țesut urban tradițional, grad de reprezentare alterat, regim de construire haotic, cuplat sau izolat - front discontinuu.

Unitate de referinta care, din punct de vedere urbanistic, face parte din tesutul traditional, dar care a suferit o serie de interventii nocive, de-a lungul anilor, ce au determinat alterarea caracterului zonei. Cladirile componente ale unitatii teritoriale de referinta sunt fie de o valoare deosebita fie lipsite de orice caracteristici valoaroase.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- clădirile sunt construite pe aliniament;
- functiunea predominanta este de locuinte cu spatii comerciale la parter, dar si de servicii;
- regimul de inaltime este de maximum P+2, iar inaltimea la cornisa de maximum 12 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 60%.

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie, etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **C.P.6**

Subzonă centrală protejată, structurată, specific rezidențială, grad de reprezentare maxim, regim de construire alveolar - front discontinuu.

Unitate de referinta care are un caracter omogen, o semnificatie istorica extrem de ridicata, coerenta dezvoltarii urbanistice fiind caracteristica. Sunt cuprinse strazi care s-au dezvoltat in imediata apropiere a centrului comercial al orasului. Zonă de maxima atractivitate care cuprindea rezidente reprezentative ale boierilor si care nu si-a modificat caracterul traditional.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite fie retras de la aliniament, fie sunt aliniate la acesta;
- modul de dispunere variaza intre cuplat sau alveolar;
- Functiunea predominanta este de locuinte fara spatii publice la parter;
- regimul de inaltime este de maximum P+2, iar inaltimea la cornisa de maximum 15 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 50%

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie, etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **C.P.7**

Unitate de referinta care are un caracter alterat, dar care pastreaza elemente de o importanta semnificatie istorica. Zona a suferit maltratari grave din cauza trasarii unor strazi noi, iar situatia actuala perpetueaza dezechilibrul generat de acest fenomen.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite pe aliniament;
- functiunea predominanta este de locuinte cu spatii comerciale la parter;
- regimul de inaltime este de maximum P+2, iar inaltimea la cornisa de maximum 15 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 60%

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente

in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie, etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **C.P.8**

Unitate de referinta care are un caracter special datorat insertiei cladirii Casa Alba - str. Theodor Aman, nr.1, cladire cu o deosebita valoare istorica, dar care a schimbat modul de construire specific lipscaniei reprezentand un raspuns in raport cu artera institutiilor □ str. A.I.Cuza. Desi singura cladire de valoare este cea a Casei Albe, totusi se impune pastrarea liniilor configuratiei urbanistice actuale.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite pe aliniament;
- functiunea predominanta este de locuinte colective cu spatii comerciale la parter;
- regimul de inaltime este de maximum P+4, iar inaltimea la cornisa de maximum 20 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 80%

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie, etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **Re**

Unitate de referinta care are un caracter special. Situatia remanenta este considerata astfel pina la amortizarea investitiei initiale, dar care, dupa acest termen, prin inlocuire inteligenta, va contribui la punerea in valoare a identitatii culturale si a calitatilor estetice ale intregii zone.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- cladirile sunt construite pe aliniamentul strazii Theodor Aman, dar neaga dispunerea istorica a tesutului urban, dand nastere unor fundaturi si unor discontinuitati urbanistice extrem de nocive pentru zona studiata;
- functiunea predominanta este de locuinte colective cu sau fără spatii comerciale la parter;
- regimul de inaltime este de maximum P+4, iar inaltimea la cornisa de maximum 20 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 80%

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autoriz□rii cl□dirilor noi cu func□iuni care se încadreaz□ în specificul zonei, este necesar□ elaborarea □i aprobarea unor studii istorice care sa stabileasca natura valorilor existente in imediata vecinatate si studii de impact cu ilustrarea modului de inser□ie volumetric□ si de elevatie??? în cadrul arhitectural □ urbanistic existent.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie, etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice interventie se vor realiza cercetari arheologice inaintea inceperii lucrarilor si se impune, de asemenea, supravegerea arheologica pe toata durata investigatiilor.

U.T.R. **V**

Unitate de referinta care cuprinde o gradina urbana de maxima valoare urbanistica si ambientala. Se impune conservarea integrala a configuratiei actuale, fiind recomandate doar lucrari de intretinere.

Orice interven□ie în zona protejat□ necesit□ avizul DJCCPCN Dolj.

Pentru interven□ii în spa□iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta□ie, etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucr□rilor Publice, Transporturilor □i Locuin□ei □i de DJCCPCN Dolj.

II.3 DISPOZITII GENERALE

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- se vor mentine acele functiuni initiale care sunt compatibile cu cerintele actuale si se incadreaza in caracterul de reprezentare specific zonei ;
- in principiu, este indicata revenirea la functiunile initiale in cazul acelor cladiri care au suferit interventii agresive anterioare prezentului regulament ;
- este obligatorie pastrarea accesului public si al functiunilor publice la parterul cladirilor - cu excepția parterului clădirilor din U.T.R. **C.P.6** în cazul cărora se va păstra caracterul privat specific;
- functiunile admise in zona sunt menite sa atraga interesul vizitatorilor si sa promoveze cultura orasului ;
- se vor atribui functiuni cu un caracter comercial sau de servicii cu un standard peste medie : magazine de lux, magazine specializate, alimentatii publice, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, galerii de arta, expozitii, reprezentante comerciale, banci si oficii bancare, anticariate, reprezentante de edituri, consignatii, hoteluri, spatii de cazare pentru tineret etc.
- se recomanda promovarea unui anumit gen de comert pentru fiecare strada in parte (de exemplu strada magazinelor de bijuterii, strada cafenelelor, strada galeriilor de arta) ;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in cazul cladirilor cu o valoare deosebita sau a celor inscrise pe Lista Monumentelor istorice sunt admise modificari functionale cu conditia ca :
  - noile functiuni sa asigure valorificarea corespunzatoare a cladirii d.p.d.v. cultural;
  - sa nu fie necesare modificari ale elementelor valoroase ale cladirii ;
  - sa nu fie necesare locuri de parcare suplimentare fata de cele existente și menținute prin prezentul regulament;
- in cazul constructiilor noi sau a restructurarii fondului construit existent lipsit de valoare se impun urmatoarele aspecte:
  - sa se asigure compatibilitatea noii functiuni fata de vecinatati si in raport cu statutul de reprezentare al zonei ;
  - sa fie asigurata integrerea constructiilor in estetica fronturilor vecine ;
  - sunt admise functiunile manufacturiere cu conditia de a nu produce noxe sau poluare de orice fel, inclusiv, fonica.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone;
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - depozitare en gros;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
  - depozitari de materiale refolosibile;
  - statii de intretinere auto;
  - spalatorii chimice;
  - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
  - dispunerea pe fa□ade a antenelor TV satelit, a aparatelor de aer conditionat, a cablurilor CATV vizibile □i a antenelor pentru telefonie mobil□, a contoarelor , punctelor de transformare, cosurilor de fum sau de ventilatie;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - dispunerea de panouri de afi□aj sau publicitate pe fatade, desfigurnd arhitectura cl□dirilor □i deteriornd finisajul acestora;

II.3.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Structura parcelarului are o valoare istorica deosebita, acesta fiind in egala masura protejat in raport cu fondul construit existent. Acolo unde fondul construit a disparut se considera construibile parcelele in forma lor delimitata de aliniamente si de calcanele vecine parcelei respective, indiferent de dimensiunea frontului.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- Constructiile se vor amplasa in functie de caracteristicile specifice fiecarei unitati teritoriale de referinta in parte.

- La intersectiile strazilor cladirile se vor alinia dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului format de strazi si vor avea latime de minim o travee.

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In cazul parcelelor care se invecineaza cu calcane spre limitele laterale este obligatorie construirea de-a lungul acestora;
- pentru parcelele a caror limita posterioara reprezinta simultan o limita de aliniament catre o alta strada este obligatore alinierea pe limita respectiva;
- daca, prin natura situatiei urbane este imposibila acoperirea unui calcan (atunci cand constructia se invecineaza cu o limita a domeniului public si este existenta si are valoare istorica) este obligatorie tratarea estetica a respectivului calcan cu finisaje de calitate.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar la nu mai putin de 3,00 m., numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

- in cazul adaugarii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmari, dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- prezentul regulament interzice circulatia carosabilă in zona in afara strazilor limita; pentru implementarea acestei dispoziții se propune realizarea unui studiu de management urban care să prevadă posibilitățile de preluare a traficului din zonă precum și a necesarului de parcaje; de asemenea, se recomandă eșalonare în etape a investiției transformării circulațiilor carosabile în pietonale;
- strazile vor avea un caracter ocazional carosoabil pentru aprovizionare si urgente (incendii, sănătate efracții sau alte situații speciale care pun în pericol viața și bunurile oamenilor)
- conformarea nivelului de calcare stradal va fi modificat prin eliminarea trotuarelor;
- se recomandă o grupare a funcțiunilor pe fiecare stradă în parte astfel încât să se obțină trasee culturale sau urbanistice distincte (ex. Aleea Bijutierilor, Pasajul Artei, etc.)
- se impune asigurarea locurilor de parcare necesare perimetral subteran (este obligatorie implementarea proiectului care prevede realizarea parcarii subterane de la Teatrul National);
- se pot realiza pasaje si curti comune private, accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor este interzisă cu exceptia zonelor in care sunt prevazute parcaje supraterane in plansa de reglementari - breteaua de circulatie din jurul English Park respectiv fragmentele străzilor Nicolaescu Plopșor, Olteț și Theodor Aman.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-in cazul construirii de cladiri noi se impune pastrarea profilului actual de inaltime la cornișă a clădirii învecinate celei mai înalte;
- regim de inaltime existent se considera inaltimea maxima la cornisa a cladirilor imediat invecinate cu parcela pe care se face interventia ;
- in cazul suprainaltarii anumitor cladiri in detrimentul aspectului armonios al fondului construit valoros - mansardari - se impune inlaturarea acestora sau estetizarea lor în conformitate cu prevederile prezentului regulament și în acord cu categoria de intervenție din care fac parte.
- sunt admise suprainaltari de maximum 3 m inaltime, cu conditia retragerii frontului cu minimum 1,5 m fata de alinierea principală a clădirii;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Prezentul regulament va detalia toate aspectele privind aspectul exterior al cladirilor pentru fiecare unitate teritoriala de referinta in parte, in sectiunea prescriptiilor particulare;
- in principiu, este esentiala pastrarea configuratiei arhitecturale, urbanistice, ambientale a cladirilor identificate ca fiind valoroase pentru zona;
- acolo unde interventii recente asupra fondului construit existent au agresat caracterul zonei, este obligatorie revenirea la forma initiala sau restructurarea, astfel incat sa se asigure punerea in valoare a zonei;

- sunt interzise modificari ale caracteristicilor compozitionale identificate ca fiind valoroase de catre studiile preliminare si studiile istorice impuse prin regulament, pentru orice interventie care se realizeaza in zona.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate construc□iile vor fi racordate la re□elele edilitare publice;
- se recomand□ la cl□dirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvial□ s□ fie f□cut□ prin rigole sau pante eficiente pentru a se evita producerea ghe□ii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapid□ □i captarea apelor meteorice în re□eaua de canalizare;
- toate noile bran□amente pentru electricitate □i telecomunica□ii vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circula□iile publice □i se recomand□ evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bran□ament pentru electricitate, telecomunica□ii □i gaze pe fa□adele principale ale cl□dirilor;
- bransamentele, pe cat posibil, trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.
- toate conductele de gaze in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.
- orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective), precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate fiind tratate ca si gradini urbane ;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului mai mult decit minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ART. 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maximum 1,80 m. realizate din confectii metalice cu forme cat mai simple ;
- se poate realiza si un soclu opac de 60 cm. inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie neobturarea fatadei cu vedere la strada.
- se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor si folosirea de materiale inadecvate de tip policarbonat, beton, placaje din lemn sau plasă de sârmă;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu cu inaltime maxima de 1,10 m;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii cu o înălțime maximă de 0,50 m si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

ART. 15 - SPA□II PUBLICE

a. t r a s e u:
- Se p□streaz□ traseele actuale ale str□zilor, trama stradala fiind valoroasa din punct de vedere istoric si urbanistic;
- se impune amenajarea de pietonale pe strazile Lipscani, Romania Muncitoare, Oltet (fragmentul cuprins între str. Frații Buzești și Th. Aman), Romain Rolland, Traian Demetrescu, Fratii Buzesti, Theodor Aman (fragmentul cuprins între intersecția cu M.Kogălniceanu și Olteț), Nicolaescu Plopsor (fragmentul cuprins între intersecția cu M.Kogălniceanu și Olteț);
- se recomanda amenajarea de piete urbane la intersectia strazilor Fratii Buzesti, Lipscani, Romania Muncitoare, Oltet, Romain Rolland si Traian Demetrescu- intersecție cu tradiție, cunoscută istoric ca Răscruciul Mic, la cea a strazilor Theodor Aman si Lipscani, precum si imprejurul bisericii Sf. Ilie.

b. p r o f i l t r a n s v e r s a l:
- se vor modifica profilurile actuale prin eliminarea trotuarelor;
- se vor amenaja pante de scurgere ale apelor pluviale catre rigole amenajate corespunzator;

c. e c h i p a r e s i a m e n a j a r e:
- este obligatorie pavarea strazilor si mobilarea urbana corespunzatoare statutului lor, cu materiale de calitate superioara, antiderapante, in culori neutre
- acolo unde latimea strazii permite se vor putea amenaja spatii verzi, astfel incat sa se pastreze un fir de circulatie accesibil pentru interventiile de urgenta si aprovizionare;
- masinile de aprovizionare au obligativitatea de a accesa in zona doar pe perioada intreruperii activitatii publice a tuturor spatiilor comerciale si de alimentatie publica amenajate in zona ;
- este recomandata amenajarea de terase in cazul restaurantelor sau a spatiilor de alimentatie publica;
- este indicata folosirea de mobilier urban in linii simple care sa nu atraga atentia in mod excesiv ;
- este recomandata iluminarea arhitecturala a cladirilor si a vitrinelor ;
- se recomanda montarea de placute informative in pavajul pietonalelor care sa exprime semnificatia lor istorica.

d. p l a n t a t i e:
-va fi creat un nou scuar in mijlocul intersectiei strazilor Panait Mosoiu, Fratii Buzesti, Oltet, R. Rolland, Lipscani, Romania Muncitoare Piata Rascruciul Mic;
- acolo unde latimea strazii permite se vor putea amenaja spatii verzi, astfel incat sa se pastreze un fir de circulatie accesibil pentru interventiile de urgenta si aprovizionare.

II.3.3 DISPOZITII PARTICULARE PENTRU UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. **C.P.1**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **C.P.1** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor
- La intersectiile de strazi cladirile se vor alinia dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului format de strazi.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In cazul parcelelor care se invecineaza cu calcane spre limitele laterale este obligatorie construirea de-a lungul acestora;
- pentru parcelele a caror limita posterioara reprezinta simultan o limita de aliniament catre o alta strada este obligatore alinierea pe limita respectiva;
- daca, prin natura situatiei urbane, este imposibila acoperirea unui calcan (atunci cand constructia se invecineaza cu o limita a domeniului public si are valoare istorica) este obligatorie tratarea estetica a respectivului calcan cu finisaje de calitate.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR
UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar la nu mai putin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmari, dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite

- nu se admit retrageri fata de aliniament;
- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;
- se poate construi in consola pana la 1,2 m si pe o lungime egala cu doua treimi din lungimea totala a fatadei ;
- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;

- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine, fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cele ale vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- exceptie fac parterurile constructiilor unde suprafata vitrinelor poate favoriza latimea ;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maximum 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare;
- rezolvarea arhitecturala va asigura si va coordona amplasarea de sigle si reclame exclusiv pe suprafata parterului;
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol al etajelor va fi in favoarea plinurilor si se va integra coerent fata de vecinatati culturale autentice;
- golurile etajelor vor fi conformate dupa proportii care vor favoriza inaltimea ;

c) sistemul de acoperire

- se vor realiza acoperiri in terasa sau sarpanta cu panta de intre 15% si 50%;
- acolo unde, clădirile vecine au o șarpantă cu pantă mare, de peste 30% este obligatoriu ca inserțiile noi să se rezolve asemănător - se impune respectarea jocului volumetric al șarpantei;
- alegerea sistemului de acoperire se va face in functie de aspectul vecinatatilor culturale autentice, fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;
- invelitorile admise in zona sunt din tabla galvanizata, cu suprafata vizibila emailata sau colorata in masa, in nuante de gri, gri □ beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in plinul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale

- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni cu excepția vitrinelor; prin dimensiuni mari prezentul regulament face referire la suprafețe care depășesc dimensiunile golurilor clădirilor învecinate;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.);
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati si fatada;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice interven□ie asupra monumentelor de arhitectur□ declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi□iile legii. Prin restaurarea cl□dirilor existente (inclusiv prin m□surile de consolidare a structurilor), se va p□stra sau, dac□ este cazul, se va reveni la arhitectura ini□ial□ a fa□adelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R. **C.P.2 + C.P.3**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitățile teritoriale de referință **C.P.2 + C.P.3** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- constructiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor ;
- acolo unde constructiile actuale existente sunt retrase de aliniament si nu au o valoare istorica deosebita identificata prin studiile preliminare aferente, este obligatorie construirea pe aliniament in cazul intentiei de inlocuire a fondului construit existent;
- la intersectiile de strazi cladirile se vor alinia dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului format de strazi..

ART. 5 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite

- nu se admit retrageri fata de aliniament;
- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;
- se poate construi in consola cu pana la 1,2 m si pe o lungime egala cu doua treimi din lungimea totala a fatadei ;
- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;

- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cel al vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- exceptie fac parterurile constructiilor unde suprafata vitrinelor poate favoriza latimea ;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare;
- rezolvarea arhitecturala va asigura si va coordona amplasarea de sigle si reclame exclusiv pe suprafata parterului;
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol al etajelor va fi in favoarea plinurilor si se va integra coerent fata de vecinatati;
- golurile etajelor vor fi conformate dupa proportii care vor favoriza inaltimea ;

c) sistemul de acoperire

- se vor realiza acoperiri in terasa sau sarpanta cu panta de intre 15% si 50%;
- acolo unde, clădirile vecine au o șarpantă cu pantă mare, de peste 30% este obligatoriu ca inserțiile noi să se rezolve asemănător - se impune respectarea jocului volumetric al șarpantei;
- alegerea sistemului de acoperire se va face in functie de aspectul vecinatatilor fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;

- invelitorile admise in zona sunt din tabla galvanizata, cu suprafata vizibila emailata sau colorata in masa in nuante de gri, gri - beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in plinul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale

- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni cu excepția vitrinelor; prin dimensiuni mari prezentul regulament face referire la suprafețe care depășesc dimensiunile golurilor clădirilor învecinate;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.)
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati si fatada;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie)
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice interven□ie asupra monumentelor de arhitectur□ declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi□iile legii. Prin restaurarea cl□dirilor existente (inclusiv prin m□surile de consolidare a structurilor), se va p□stra sau, dac□ este cazul, se va reveni la arhitectura ini□ial□ a fa□adelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R. **C.P.4**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **C.P.4** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor;
- la intersectiile de strazi cladirile se vor alinia dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului format de strazi;

ART. 5 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite
- nu se admit retrageri fata de aliniament;
- sunt permise iesiri in consola cu balcoane doar peste inaltimea parterului constructiilor ;
- se poate construi in consola cu pana la 1,2 m in afara aliniamentului;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;
- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cel al vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare;
- in unitatea de referinta **C.P.4**, fondul construit traditional a disparut, cladirile existente fiind recente; astfel conditia modernitatii este obligatorie.

c) sistemul de acoperire
- se vor realiza acoperiri in terasa;
- este interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in planul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.)
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza cu sau fara sprosuri aparente din materiale metalice de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati si fatada;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;

- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie)
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului;
- este indicata modificarea finisajelor si compozitiei fatadelor cladirilor existente astfel incat sa se integreze armonios zonei ;

e) alte conditionari :
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban nou va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului; de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R. **C.P.5**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **C.P.5** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor;
- in cazul cladirilor existente retrase de la aliniament, lipsite de valoare istorica, este obligatorie inlocuirea fondului construit si alinierea constructiei noi la aliniament ;
- la intersectiile strazilor cladirile se vor alinia dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului format de strazi;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite

- nu se admit retrageri fata de aliniament;
- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;
- se poate construi in consola cu pana la 1,2 m si pe o lungime egala cu doua treimi din lungimea totala a fatadei ;
- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;

- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cel al vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- exceptie fac parterurile constructiilor unde suprafata vitrinelor poate favoriza latimea ;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare;
- rezolvarea arhitecturala va asigura si va coordona amplasarea de sigle si reclame exclusiv pe suprafata parterului;
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol al etajelor va fi in favoarea plinurilor si se va integra coerent fata de vecinatati;
- golurile etajelor vor fi conformate dupa proportii care vor favoriza inaltimea ;

c) sistemul de acoperire

- se vor realiza acoperiri in terasa sau sarpanta cu panta de intre 15% si 50%;
- acolo unde, clădirile vecine au o șarpantă cu pantă mare, de peste 30% este obligatoriu ca inserțiile noi să se rezolve asemănător - se impune respectarea jocului volumetric al șarpantei;
- alegerea sistemului de acoperire se va face in functie de aspectul vecinatatilor, fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;
- invelitorile admise in zona sunt din tabla galvanizata, cu suprafata vizibila emailata sau colorata in masa in nuante de gri, gri - beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in planul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale

- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni ;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.)

- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati si fatada;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice: roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice interven□ie asupra monumentelor de arhitectur□ declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi□iile legii. Prin restaurarea cl□dirilor existente (inclusiv prin m□surile de consolidare a structurilor), se va p□stra sau se va reveni la (dac□ este cazul) la arhitectura ini□ial□ a fa□adelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R. **C.P.6**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **C.P.6**_se vor respecta, in principiu, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

Este obligatorie atribuirea de functiuni care nu au dispuse spatii comerciale la parterul constructiilor. Se accepta caracterul public al functiunilor, dar este obligatorie respactarea functiunii de locuire in proportie de minim 50%.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- este obligatorie respectarea alinierii actuale a cladirilor;

ART. 5 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite

- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;
- se poate construi in consola pana la 1,2 m si pe o lungime egala cu doua treimi din lungimea totala a fatadei ;
- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;

- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cel al vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare;
- este interzisa amplasarea de sigle si reclame pe suprafata fatadelor;
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol va fi in favoarea plinurilor si se va integra coerent fata de vecinatati;

c) sistemul de acoperire

- se vor realiza acoperiri in terasa sau sarpanta cu panta de intre 15% si 50%;
- alegerea sistemului de acoperire se va face in functie de aspectul vecinatatilor cu valoare culturala autentice fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;
- invelitorile admise in zona sunt din tabla galvanizata, cu suprafata vizibila emailata sau colorata in masa in nuante de gri, gri □ beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in plinul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale

- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni cu excepția vitrinelor; prin dimensiuni mari prezentul regulament face referire la suprafețe care depășesc dimensiunile golurilor clădirilor învecinate;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.)
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;

- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice interven□ie asupra monumentelor de arhitectur□ declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi□iile legii. Prin restaurarea cl□dirilor existente (inclusiv prin m□surile de consolidare a structurilor), se va p□stra sau, dac□ este cazul, se va reveni la arhitectura ini□ial□ a fa□adelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R. **C.P.7**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **C.P.7** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.
- La intersectiile de strazi cladirile se vor alinia dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului format de strazi;

ART. 5 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite

- nu se admit retrageri fata de aliniament;
- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;
- se poate construi in consola cu pana la 1,2 m si pe o lungime egala cu doua treimi din lungimea totala a fatadei ;
- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;

- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cel al vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- exceptie fac parterurile constructiilor unde suprafata vitrinelor poate favoriza latimea ;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare;
- rezolvarea arhitecturala va asigura si va coordona amplasarea de sigle si reclame exclusiv pe suprafata parterului;
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol al etajelor va fi in favoarea plinurilor si se va integra coerent fata de vecinatati;
- golurile etajelor vor fi conformate dupa proportii care vor favoriza inaltimea ;

c) sistemul de acoperire

- se vor realiza acoperiri in terasa sau sarpanta cu panta de intre 15% si 50%;
- alegerea sistemului de acoperire se va face in functie de aspectul vecinatatilor fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;
- invelitorile admise in zona sunt din tabla galvanizata, cu suprafata vizibila emailata sau colorata in masa in nuante de gri, gri □ beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in plinul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale

- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni cu excepția vitrinelor; prin dimensiuni mari prezentul regulament face referire la suprafețe care depășesc dimensiunile golurilor clădirilor învecinate;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.)
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;

- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare

e) alte conditionari :

- orice interven□ie asupra monumentelor de arhitectur□ declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi□iile legii. Prin restaurarea cl□dirilor existente (inclusiv prin m□surile de consolidare a structurilor), se va p□stra sau, dac□ este cazul, se va reveni la arhitectura ini□ial□ a fa□adelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R **CP 8**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **CP 8** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile vor respecta alinierile actuale.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite

- nu se admit retrageri fata de aliniament;
- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;
- se poate construi in consola pana la 1,2 m;
- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;
- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cel al vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- exceptie fac parterurile constructiilor unde suprafata vitrinelor poate favoriza latimea ;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare
- rezolvarea arhitecturala va asigura si va coordona amplasarea de sigle si reclame exclusiv pe suprafata parterului;
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol al etajelor va fi în favoarea plinurilor si se va integra coerent fata de vecinatati
- golurile etajelor vor fi conformate dupa proportii care vor favoriza inaltimea ;

c) sistemul de acoperire
- se vor realiza acoperiri in terasa sau sarpanta cu panta de intre 15% si 50%;
- alegerea sistemului de acoperire se va face in functie de aspectul vecinatatilor fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;
- invelitorile admise in zona sunt din tabla galvanizata, cu suprafata vizibila emailata sau colorata in masa in nuante de gri, gri □ beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in plenul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale
- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.);
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati si fatade;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;

- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice interven□ie asupra monumentelor de arhitectur□ declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi□iile legii. Prin restaurarea cl□dirilor existente (inclusiv prin m□surile de consolidare a structurilor), se va p□stra sau, dac□ este cazul, se va reveni la arhitectura ini□ial□ a fa□adelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R. **Re**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **Re** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

In cazul inlocuirii fondului construit existent este impusa modificarea functiunilor actuale, parterul fiind necesar sa se transforme in spatiu exclusiv public.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile vor respecta aliniamentul impus prin plansa de reglementari. Situatia existenta neaga aliniamentele strazilor traditionale generandu-se o disfunctionalitate majora a zonei.
- In cazul inlocuirii inteligente a fondului construit existent este obligatorie realizarea unei documentatii de urbanism specifice care sa precizeze modul de realizare a noilor parcelari astfel incat sa se asigure revenirea la modul de configurare traditional al tesutului urban.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a) retrageri, console sau rezalite

- nu se admit retrageri fata de aliniament;

- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;

- se poate construi in consola cu pana la 1,2 m

- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;

- se impune folosirea unei expresivități arhitecturale moderne care să se încadreze adecvat zonei;
- sunt permise suprafețe vitrate mari dar cu obligativitatea de a nu se folosi geam oglindat;
- tâmplăriile se impune să fie de calitate superioară, în culori neutre;
- se acceptă folosirea unor tâmplării fără șprosuri sau cu șprosuri ascunse;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare;
- rezolvarea arhitecturala va asigura si va coordona amplasarea de sigle si reclame exclusiv pe suprafata parterului
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;

c) sistemul de acoperire

- se vor realiza acoperiri in terasa;
- scurgerile apelor pluviale se vor realiza ascuns in planul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale

- sunt interzise suprafetele oglindate;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.);
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati si fatada;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice interven□ie asupra monumentelor de arhitectur□ declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi□iile legii. Prin restaurarea cl□dirilor existente (inclusiv prin m□surile de consolidare a structurilor), se va p□stra sau, dac□ este cazul, se va reveni la arhitectura ini□ial□ a fa□adelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de

particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.

U.T.R. **V**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise lucrari de intretinere si modernizare a spatiilor verzi, a pietonalelor si a mobilierului urban astfel incat sa se protejeze si sa se conserve integral zona. De asemenea, sunt admise lucrari de intretinere si modernizare a spatiilor alocate toaletelor publice.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Este admisa amplasarea de obiecte de arta cu ocazia anumitor expozitii publice, cu conditia ca acestea sa fie temporare si sa nu modifice prospectul sau configurarea spatiilor verzi.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise toate interventiile care necesita modificarea spatiilor verzi sau a traseului pietonalelor. Este interzisa amplasarea , de constructii provizorii de orice fel, modificarea functiunilor existente sau alterarea spatilor verzi. De asemenea, se interzice taierea arborilor cu exceptia celor care sunt identificati ca fiind suferinzi de catre studii de specialitate.

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Nu se accepta lucrari de parcelare.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In cadrul unitatii teritoriale de referinta V nu se admite amplasarea nici unei constructii provizorii sau permanente.

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cadrul unitatii teritoriale de referinta V nu se admite amplasarea nici unei constructii provizorii sau permanente.

ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cadrul unitatii teritoriale de referinta V nu se admite amplasarea nici unei constructii provizorii sau permanente.

ART.8 - CIRCULATII , ACCESE

Accesul carosabil este strict interzis, cu exceptia celui de intretinere si a celui dedicat urgentelor. Accesul pietonal este nelimitat.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULEOR

Stationarea vehiculelor este permisa pe suprafata parcajelor existente care se mentin. Se recomanda gestionarea parcajelor respective astfel incat sa se asigure schimbarea perpetua si rapida a utilizatorilor □ locuri cu plata.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

In cadrul unitatii teritoriale de referinta V nu se admite amplasarea nici unei constructii provizorii sau permanente.

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

In cadrul unitatii teritoriale de referinta V nu se admite amplasarea nici unei constructii provizorii sau permanente.

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta si conserva spatiile plantate corespunzator configuratiei existente;
- in cazul unor accidente sau fenomene al caror efecte vor afecta aspectul spatiilor verzi se va respecta aceeasi configurare spatiala;
- in cazul inlocuirii speciilor plantate se vor aduce specii care sa se adapteze climateric usor, astfel incat sa se protejeze puterea de investitie si bugetul local ;
- pavajele aleilor pietonale trebuie sa fie de cea mai buna calitate in culori si forme neutre ;
- pentru inlocuirea si modernizarea mobilierului urban se impune realizarea unor proiecte de specialitate.

ART.14 - IMPREJMUIRI

Nu se admite amplasarea de imprejmuiri artificiale de nici un fel, cu exceptia unor borduri de maxim 0,10 m inaltime care sa separe spatiul verde de traseele pietonale.

Sunt admise imprejmuiri cu gard viu doar cu conditia asigurarii intretinerii corespunzatoare a acestora.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc.
- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

CP1 - POT recomandat obligatoriu = max. 80%
CP2 - POT recomandat obligatoriu = max. 80%
CP3 - POT recomandat obligatoriu = max. 80%
CP4 - POT recomandat obligatoriu = max. 80%
CP5 - POT recomandat obligatoriu = max. 60%
CP6 - POT recomandat obligatoriu = max. 60%
CP7 - POT recomandat obligatoriu = max. 60%
CP8 - POT recomandat obligatoriu = max. 80%
Re - POT recomandat obligatoriu = max. 80%
V - POT recomandat obligatoriu = 0%

ART 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei;

- in calculul suprafetei construite desfasurate **nu sunt incluse** suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran (cu cota de călcare sub nivelul cotei terenului) precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile

CP1 - CUT recomandat obligatoriu = max. 2,5
CP2 - CUT recomandat obligatoriu = max. 1,5
CP3 - CUT recomandat obligatoriu = max. 1,5
CP4 - CUT recomandat obligatoriu = max. 3,0
CP5 - CUT recomandat obligatoriu = max. 1,5
CP6 - CUT recomandat obligatoriu = max. 1,0
CP7 - CUT recomandat obligatoriu = max. 2,0
CP8 - CUT recomandat obligatoriu = max. 5,0
Re - CUT recomandat obligatoriu = max. 3,0
V - CUT recomandat obligatoriu = 0,0

Posibilitati de depasire a CUT

In cazul intentiei de a se trece intr-o clasa inferioara sau superioara de CUT se poate realiza acest lucru doar in urma intocmirii unei documentatii de urbanism care sa demonstreze elocvent nealterarea caracterului zonei. Astfel, trebuie sa fie respectate :

- inaltimea la cornisa a vecinatatilor;
- compozitia volumetrica si estetica a cladirilor inconjuratoare;
- conditia acoperirii calcanelor invecinate.

C.U.T. trebuie sa respecte morfologia generala a unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se face intervenția si sa asigure incadrarea constructiilor in atmosfera generala a zonei.

Zone non – aedificandi si servituti

Pentru salvgardarea si promovarea caracterului zonei este interzisa construirea supraterana pe :
- spatiile verzi publice sau private
- circulatiile carosabile si parcajele supraterane
- circulatiile pietonale publice.

De asemenea, se impune deschiderea porticului fostului Han Metropol, str. Frații Buzești, nr.2.

Pentru cupolele si turlele bisericilor se introduce servitutea de inaltime (este permisă depășirea nivelului înălțimii maxime admise prin prezentul regulament).

Întocmit,
Şef proiect,
Arh.Dipl NICOLAE TRIF

colaborator
expert MCC
COMF.DR.ARH.ANCA DERER