

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ZONEI ISTORICE DE REFERINȚĂ - CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

VI. - REGLEMENTĂRI PARTICULARE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ȘI DE CONSTRUIRE ÎN S.I.R. CE ALCĂTUIESC Z.I.R.-C.I.M.B.

Reglementările de construire detaliate în continuare pentru fiecare dintre S.I.R. ce alcătuiesc Z.I.R.-C.I.M.B., se referă la situațiile în care pe baza studiilor istorice elaborate, avizate și aprobate conform legislației în vigoare, se pot stabili condițiile de protecție, de punere în valoare și de conservare ale valorilor culturale ale unuia sau mai multor imobile, precum și ale zonei învecinate acestora, care să genereze și posibilități de construire pe una sau mai multe dintre parcelele imobilelor studiate.

Astfel, dintre categoriile de intervenții admisibile în C.I.M.B. (capitolul IV), doar următoarele categorii pot genera posibilități de construire, conform celor prezentate mai sus, pe baza reglementărilor de construire:

- **categoria de intervenții de asanare - dezvoltare** în care sunt cuprinse imobilele (parcelă și fond construit) care presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu, și care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

- **categoria de intervenții de integrare** în care sunt cuprinse imobilele care dețin o valoare culturală ne semnificativă identificată prin studiile preliminare, dar care presupun condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al zonei învecinate, în care există imobile și spații publice care fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București a C.N.M.A.S.I., fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

- **categoria de intervenții de restructurare urbană** în care sunt cuprinse imobilele neconstruite care dețin o valoare culturală ne semnificativă identificată prin studiile preliminare, dar care presupun condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al zonei învecinate în care există imobile și spații publice care fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București a C.N.M.A.S.I., fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare.

Următoarele categorii de intervenții admisibile în C.I.M.B. (capitolul IV), nu pot genera posibilități de construire pe baza reglementărilor detaliate în prezentul capitol pentru fiecare dintre S.I.R. ce alcătuiesc Z.I.R.-C.I.M.B.:

- **categoria de intervenții de conservare - restaurare** în care sunt cuprinse imobilele care presupun o conservare totală și un grad de protecție maxim, și care fie sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București a C.N.M.A.S.I., fie dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

- **categoria de intervenții de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare a fondului construit** în care sunt cuprinse clădirile care presupun o conservare generală și un grad

de protecție ridicat, și care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

- **categoria de intervenții de conservare - restaurare a fațadelor** în care sunt cuprinse atât clădirile care presupun o conservare generală și un grad de protecție ridicat, cât și clădirile care presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu, ale căror fațade dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare, și care presupun o conservare totală și un grad de protecție maxim.

S.I.R.-01 (Calea Victoriei)

V.I.A. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-01, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice**, de **cultură și culte**;
 - pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri**;
 - **preponderent** pentru **locuire** și **secundar** pentru **alte funcțiuni compatibile**;
- se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-01, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-01, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

V.I.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

b. Poziția și profunzimea edificabilului

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului (aliniamentului) la stradă (lățimea min. 15,0m.) pe o adâncime maximă de 20,0m.

- secundar: retras la o distanță egală cu 0,5 din H.ctr.princ., permis doar acolo unde se cuplează pe limita de fund cu o construcție existentă, pe o adâncime max. de 10,0m.

c. Regimul de înălțime al edificabilului

H.min. = 16,0m., H.max. = 19,0m.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, excepție făcând parterul atunci când el este rezolvat ca portic.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 1/3 din suprafața acestora, la înălțimi minime față de trotuar de 4,5m.. Nu este permisă ieșirea în consolă a unui etaj pe întreaga sa expunere la fațadă.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a două niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $r=4,0m.$ continuată cu tangenta la 45° față de orizontală. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,0m. înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Nu sunt admise construcțiile care au mai puțin de 5 travei exprimate arhitectural pe fațada principală.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 4,0m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm față de cea a vecinilor și cu cota pardoselii la maximum 15cm. față de cea a străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Înălțimea primului etaj nu va depăși cea a parterului și nici nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional într-un registru orizontal separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Construcțiile care vor aplica soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** vor rezolva acoperișul părții superioare exclusiv în pantă de 100%.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea amenajării de spații de birouri sau locuință.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Nu sunt admise rezolvări ale garajelor la demisol sau la subsol cu acces din Calea Victoriei. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare sau opace de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare iar amplasarea lor se va face exclusiv în conformitate cu proiectul de autorizare a construirii aprobat.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

I. Împrejmuiri

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-02 (Banca Națională)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-02, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice**, de **cultură**, de **sănătate și culte**;

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație** sau **mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-02, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-02, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului (aliniamentului) la stradă (lățime min. 15,0m.) pe o adâncime maximă de 20,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului principal

Edificabilul poate avea o lățime de maximum 20,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 30,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: RH=

Max. (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. RH, prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică RH existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, excepție făcând parterul atunci când el este rezolvat ca portic.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 1/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului. Nu este permisă ieșirea în consolă a unui etaj pe întreaga sa expunere la fațadă.

Balcoanele pot fi realizate la H.min. = 4,5m. față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a două niveluri retrase în gabarit, unul prin retragere de 1,5m., iar al doilea în volumul acoperișului ce are la cornișă maximum 3,0m. în plus față de H.R.. Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei pe amândouă laturile.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 5 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 4,0m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul etaj nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie sa dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie sa dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare sau opace de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-03 (Piața Universității)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-03, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice**, de **cultură**, de **sănătate și culte**;
- **preponderent** pentru **locuire** și **secundar** pentru **alte funcțiuni compatibile**;
- **preponderent** sau **total** ca **spații verzi amenajate**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-03, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-03, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului (aliniamentului) la stradă (lățime min. 15,0m.) pe o adâncime maximă de 20,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiza de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului principal

Edificabilul poate avea o lățime de maximum 20,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 30,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H.=Max.$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. RH, prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică RH existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, excepție făcând parterul atunci când el este rezolvat ca portic.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 1/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului. Nu este permisă ieșirea în consolă a unui etaj pe întreaga sa expunere la fațadă.

Balcoanele pot fi realizate la $H.min.=4,5m.$ față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a două niveluri retrase în gabarit, unul prin retragere de 1,5m., iar al doilea în volumul acoperișului ce are la cornișă maximum 3,0m. în plus față de H.R.. Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m., înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei pe amândouă laturile.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 5 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 4,0m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul etaj nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare sau opace de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

I. Împrejmirile

Pe porțiunile neconstruite ale aliniamentului și la locurile de parcare amenajate în parcele vor fi montate grilaje metalice neopace de H=2,0m.. Spațiile verzi vor avea montate grilaje metalice de H=0,5m.

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-04 (Scaune - Carol I - Colței - Parcelarea Sf. Gheorghe Nou)

VI.A. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-04, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice și culte**;
 - pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri**;
 - **preponderent** pentru **locuire** și **secundar** pentru **alte funcțiuni compatibile**;
 - **preponderent** sau **total** ca **spații verzi amenajate**;
- se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-04, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-04, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară

- principal: construcțiile vor ocupa întregă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul poate avea o adâncime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: R.H.=Max. (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la H.min.= 4,5m. față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu H max. 3,0m. în plus față de H.R..

Parcelele situate la b-dul. Hristo Botev sau b-dul. Carol pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișă nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 5 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, pe b-dul. Hristo Botev și b-dul. Carol, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

Pentru construcțiile situate în alte parcele decât cele având front la b-dul. Hristo Botev și b-dul. Carol fațadele vor putea fi rezolvate fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50 cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15 cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33% pentru străzile Mavrogheni, Colței, Pătrașcu-Vodă, Băniei, Sarmisegetuza, b-dul. I. C. Brătianu, b-dul. Hristo Botev și b-dul. Carol și între 50% și 66% în rest.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul etaj nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

Pe porțiunile neconstruite ale aliniamentului (spații verzi, parcaje, locuri de joacă) vor fi montate grilaje metalice neopace de H=2,0m..

S.I.R.-05 (Calea Moșilor)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-05, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice**;

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-05, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-05, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

Se va interzice utilizarea funcțională exclusivă a ariei desfășurate construite a unui imobil pentru funcțiunea de birouri și se vor încuraja acele destinații ale clădirilor din categoria activităților mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau turism - prin care se poate reface caracterul istoric de arteră comercială a Căii Moșilor.

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului principal

Edificabilul poate avea o lățime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre

construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: R.H.=Max. (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, cu excepția fațadei parterului atunci când acesta este rezolvat în portic pietonal sau ocazional carosabil.

Nu este permisă ieșirea în consolă a fațadelor și nici a balcoanelor, console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind cu mai mult de 1,0m. din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu H.max. 3,0m. în plus față de H.R..

Parcelele construite ce se reabilitează pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 3 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, pe Calea Moșilor interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei, cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

Pe porțiunile neconstruite ale aliniamentului (spații verzi, parcaje, locuri de joacă) vor fi montate grilaje metalice neopace de H=2,0m..

S.I.R.-06 (Stelea Spătaru)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-06, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice**, de **cultură** sau **culte**;
- **preponderent** pentru **locuire** și **secundar** pentru **alte funcțiuni compatibile**;
- **preponderent** sau **total** ca **spații verzi amenajate**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-06, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-06, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară pe străzile: Hristo Botev, C.F. Robescu, Calomfirescu, Stelea Spătaru și Bălcești.

- principal: construcțiile vor ocupa frontul la stradă (aliniamentului) pe o lățime (L) cuprinsă între minimum 6,0m. și maximum $L = \text{lățimea parcelei mai puțin } 3,0\text{m.}$ La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea alinierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului principal

Edificabilul poate avea o adâncime de maximum 20,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 25,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime mediu existent în zonă având $H_{\text{max.}} = 10,0\text{m.}$ Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H. = \text{Max.}$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei spre stradă nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la $H_{\text{min.}} = 4,0\text{m.}$ față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu $H_{\text{max.}} 3,0\text{m.}$ în plus față de H.R..

Parcelele situate la b-dul. Hristo Botev pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 3 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală pe b-dul. Hristo Botev, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

Pentru construcțiile situate în alte parcele decât cele având front la b-dul. Hristo Botev fațadele vor putea fi rezolvate fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu accesul la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de minimum 50% și maximum 75%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul etaj nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul 1 va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde

accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmirile

Pe porțiunile neconstruite ale aliniamentului vor fi montate grilaje metalice neopace de H=2,0m..

S.I.R.-07 (C. Coposu)

VI.A. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-07, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- **preponderent** pentru **locuire** și **secundar** pentru **alte funcțiuni compatibile**;
- **preponderent** sau **total** ca **spații verzi amenajate**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-07, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-07, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 20,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul poate avea o adâncime de maximum 20,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 25,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. H.max. al zonei este 30,0m.. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: R.H.=Max. (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, cu excepția fațadei parterului atunci când acesta este rezolvat în portic pietonal sau ocazional carosabil.

Nu este permisă ieșirea în consolă a fațadelor și nici a balcoanelor, console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind cu mai mult de 1,0m. din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu H.max. 3,0m. în plus față de H.R..

Parcelele construite ce se reabilitează pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală sau verticală interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei pe fațadele orientate către nord.

Sunt acceptate suprafețele vitrate ample la nivelurile retrase la partea superioară a construcțiilor și parterele.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Sunt acceptate acoperișurile în terasă. Construcțiile cu acoperirea în șarpantă vor avea pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Este interzisă amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Acolo unde accesul în parcelă se face prin gang acesta se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-08 (Patria - Sf. Gheorghe Vechi)

VI.A. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-08, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizări funcționale:

- pentru **culte**;

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație** sau **mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.**B.**, pct.**b. Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-08, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.**B.**, pct.**c. Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-08, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.**B.**, pct.**d. Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul poate avea o adâncime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: R.H.=Max. (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, cu excepția fațadei parterului atunci când acesta este rezolvat în portic pietonal sau ocazional carosabil.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei spre stradă nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la H.min.=4,0m. față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu H.max. 3,0m. în plus față de H.R..

Parcelele construite ce se reabilitează pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 3 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. Pe str. Bărăției între b-dul. Coposu și str. Patria fațadele vor putea prezenta și un număr redus de travei, dar cu folosirea golurilor poziționate cu latura mare vertical. Sunt interzise folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii. Fațadele vor putea fi rezolvate fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical acolo unde construcția nouă se realizează pe mai multe parcele comasate, și unde regula compoziției fațadei este marcarea parcellarului.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

Pe porțiunile neconstruite ale aliniamentului vor fi montate grilaje metalice neopace de H=2,0m..

S.I.R.-09 (I. C. Brătianu sud)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-09, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **culțe**;
- pentru **comerț**;
- **preponderent** pentru **locuire** și **secundar** pentru **alte funcțiuni compatibile**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise**.

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-09, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-09, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 20,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travée. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului principal

Edificabilul poate avea o adâncime de maximum 20,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 25,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. H.max. al zonei este 30,0m. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: R.H.=Max. (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, cu excepția fațadei parterului atunci când acesta este rezolvat în portic pietonal sau ocazional carosabil.

Nu este permisă ieșirea în consolă a fațadelor și nici a balcoanelor, console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind cu mai mult de 1,0m. din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu H.max. 3,0m. în plus față de H.R..

Parcelele construite ce se reabilitează pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală sau verticală interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei pe fațadele orientate către nord.

Sunt acceptate suprafețele vitrate ample la nivelurile retrase la partea superioară a construcțiilor și parterele.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Sunt acceptate acoperișurile în terasă. Construcțiile cu acoperire în șarpantă vor avea pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Este interzisă amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Acolo unde accesul în parcelă se face prin gang acesta se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-10 (Piața Sf. Anton - Hanul lui Manuc)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-10, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri**;

- **preponderent sau total ca spații verzi amenajate**;
se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise**.

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-10, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări**.

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-10, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise**.

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului (aliniamentului) la stradă (lățime minimum 15,0m.) pe o adâncime maximă de 20,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului principal

Edificabilul poate avea o lățime de maximum 20,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 30,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H.=Max.$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, excepție făcând parterul atunci când el este rezolvat ca portic.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 1/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului. Nu este permisă ieșirea în consolă a unui etaj pe întreaga sa expunere la fațadă.

Balcoanele pot fi realizate la $H.min.=4,5m.$ față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a două niveluri retrase în gabarit, unul prin retragere de 1,5m., iar al doilea în volumul acoperișului ce are la cornișă maximum 3,0m. în plus față de H.R.. Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei pe amândouă laturile.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 5 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 4,0m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul etaj nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare sau opace de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Este interzisă amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-11 (Splai - Halelor)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-11, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri**;
se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-11, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-11, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor. La intersecțiile de străzi, colțurile construcțiilor se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului principal

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului (aliniamentului) la stradă (lățimea minimă de 15,0m.) pe o adâncime maximă de 15,0m.;

- secundar: retras la o distanță egală cu 0,5m. din H.ctr.princ., permis doar acolo unde se cuplează pe limita de fund cu o construcție existentă, pe o adâncime maximă de 10,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

H.min.=16,0m.; H.max.=19,0m.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, excepție făcând parterul atunci când el este rezolvat ca portic.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 1/3 din suprafața acestora, la înălțimi minime față de trotuar de 4,5m.. Nu este permisă ieșirea în consolă a unui etaj pe întreaga sa expunere la fațadă.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a două niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $r=4,0m.$ continuată cu tangenta la 45° față de orizontală. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,0m. înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Nu sunt admise construcțiile care au mai puțin de 5 travei exprimate arhitectural pe fațada principală.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 4,0m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu cota pardoselii la maximum 15cm. față de cea a străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusive pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Înălțimea primului etaj nu va depăși cea a parterului și nici nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional într-un registru orizontal separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Construcțiile care vor aplica soluțiile de la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** vor rezolva acoperișul părții superioare exclusiv în pantă de 100%.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea amenajării de spații de birouri sau locuință.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Nu sunt admise rezolvări ale garajelor la demisol sau la subsol cu acces din Splaiul Independenței sau str. Halebilor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare sau opace de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare iar amplasarea lor se va face exclusiv în conformitate cu proiectul de autorizare a construirii aprobat.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-12 (Sf. Dumitru - Franceză)

VI.A. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-12, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizări funcționale:

- pentru **cultură și culte**;

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație** sau **mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.**B.**, pct.**b. Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-12, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.**B.**, pct.**c. Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-12, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.**B.**, pct.**d. Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travée. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul principal poate avea o adâncime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: R.H.=Max. (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la H.min.=4,5 m. față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu H.max. 3,0m. în plus față de H.R..

Parcelele în care se reabilitează construcțiile existente pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 3 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

Fațadele vor putea fi rezolvate fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical acolo unde construcția nouă se realizează pe mai multe parcele comasate, și unde regula compoziției fațadei este marcarea parcelarului.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul etaj nu va putea fi scos în consolă. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-13 (Smârdan - Șelari)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-13, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație** sau **mici spații de birouri**;
se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-13, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-13, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelor.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

- se permite și construirea pe un aliniament secundar aflat la distanța de 20,0m. față de aliniament.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul principal poate avea o lățime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m.

Este permisă construirea pe un aliniament secundar la o distanță de minimum 0,5H. de la construcția de pe aliniamentul principal, dar nu mai mică de 6,0m., în condițiile respectării Codului Civil cu privire la construirea zidului comun.

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H.=Max.$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la $H.min.=4,5m.$ față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu $H.max. 3,0m.$ în plus față de H.R..

Reabilitarea construcțiilor existente poate propune, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 3 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

Pentru construcțiile situate pe terenuri ce acoperă mai multe parcele fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional, fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul etaj va putea fi scos în consolă cu respectarea condițiilor de la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite**. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-14 (Covaci)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-14, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație** sau **mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-14, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-14, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale,

atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

- Se permite și construirea pe un aliniament secundar aflat la distanța de 20,0m. față de aliniament.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul principal poate avea o lățime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m..

Este permisă construirea pe un aliniament secundar la o distanță de minimum 0,5H. de la construcția de pe aliniamentul principal, dar nu mai mică de 6,0m., în condițiile respectării Codului Civil cu privire la construirea zidului comun.

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H.=Max.$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la $H.min.=4,5m.$ față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu $H.max. 3,0m.$ în plus față de H.R..

Reabilitarea construcțiilor existente poate propune, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 3 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

Pentru construcțiile situate pe terenuri ce acoperă mai multe parcele fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional, fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea

superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul va putea fi scos în consolă cu respectarea condițiilor de la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite**. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

I. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-15 (Lipscani - Gabroveni)

VIA - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-15, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice** și de **cultură**;

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație** sau **mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

Este obligatorie utilizarea funcțională exclusivă a ariei desfășurate construite a imobilelor din perimetrul delimitat de străzile Lipscani, Șepcari, Gabroveni și Șelari, cu funcțiuni care au caracter comercial și se vor încuraja acele activități destinate pentru servicii, alimentație sau turism - prin care se poate reface caracterul istoric al zonei.

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-15, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-15, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

- Se permite și construirea pe un aliniament secundar aflat la distanța de 20,0m. față de aliniament în parcelele de pe latura de nord a Str. Lipscani precum și în cele de pe latura de sud situate între str. Zarafi și b-dul. I. C. Brătianu.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul principal poate avea o adâncime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m..

Este permisă construirea pe un aliniament secundar la o distanță de minimum 0,5H. de la construcția de pe aliniamentul principal, dar nu mai mică de 6,0m., în condițiile respectării Codului Civil cu privire la construirea zidului comun.

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H.=Max.$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la $H.min.=4,5m.$ față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu $H.max. 3,0m.$ în plus față de H.R..

Reabilitarea construcțiilor existente poate propune, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

Pentru construcțiile situate pe terenuri ce acoperă mai multe parcele fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional, fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul va putea fi scos în consolă cu respectarea condițiilor de la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite**. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

I. Împrejuririle

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0 m. transparent.

S.I.R.-16 (Blănari - Doamnei)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-16, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **cultură și culte**;

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-16, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-16, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

- principal: excepție face parcela Bisericii Bulgare din str. Doamnei, pentru care construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului (aliniamentului) la stradă pe o adâncime maximă de 15,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

- Se permite și construirea pe un aliniament secundar aflat la distanța de 20,0m. față de aliniament.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul principal poate avea o lățime de maximum 15,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 20,0m.

Este permisă construirea pe un aliniament secundar la o distanță de minimum 0,5H. de la construcția de pe aliniamentul principal, dar nu mai mică de 6,0m., în condițiile respectării Codului Civil cu privire la construirea zidului comun.

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H.=Max.$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament.

Ieșirea în consolă a fațadelor este permisă cu până la 1,2m. pe porțiuni care nu depășesc 2/3 din suprafața acestora. Console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale nu se vor amplasa la înălțimi mai mici de 4,5m. față de cota trotuarului.

Balcoanele pot fi realizate la $H.min.=4,5$ m. față de cota trotuarului, având o lățime maximă de 1,2m..

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu $H.max.$ 3,0m. în plus față de H.R..

Reabilitarea construcțiilor existente poate propune, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima minimum 3 travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală, interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei.

Pentru construcțiile situate pe terenuri ce acoperă mai multe parcele fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional, fără obligativitatea traveerii unui număr minimum de deschideri, dar cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol proporționat vertical. De la regula aceasta sunt exceptate nivelurile retrase de la partea superioară a construcțiilor și parterele, ale căror suprafețe vitrate vor putea să aibă și rapoarte în favoarea lățimii.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Primul va putea fi scos în consolă cu respectarea condițiilor de la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite**. Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%.

Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Construcțiile vor avea acoperișurile în pante cuprinse între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Sunt interzise amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical înspre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmuirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

Pe porțiunile neconstruite ale aliniamentului vor fi montate grilaje metalice neopace de H=2,0m..

S.I.R.-17 (I.C.Brătianu nord)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-17, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **instituții publice**;

- pentru activități **mixte**, în care pe lângă funcțiunea de **locuire** se întâlnesc funcțiunile de **comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-17, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-17, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

a. Alinierea construcțiilor

Construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor, fără aliniere secundară.

- principal: construcțiile vor ocupa întreagă lățime a frontului la stradă (aliniamentului) pe o adâncime maximă de 20,0m.. La intersecțiile dintre străzi construcțiile se vor alinia pe o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lățime de minimum o travee. Racordarea aliniierilor la colțurile străzilor prin arc de cerc se admite în situații excepționale, atunci când este oportună marcarea colțului construcției și a intersecției de străzi cu un corp supraînălțat, și doar după o analiză de impact vizual.

b. Profunzimea edificabilului

Edificabilul poate avea o adâncime de maximum 20,0m. de la aliniament, iar acolo unde este cazul construirea calcanelor proprietăților învecinate se va face pe o lungime cumulată (calcan, curte de lumină, calcan) de maximum 25,0m..

c. Regimul de înălțime al edificabilului

Atunci când nu este reglementat prin altă documentație de urbanism (P.U.Z.) se păstrează regimul de înălțime existent. H.max. al zonei este 30,0m.. Se consideră regim de înălțime existent înălțimea maximă dintre construcțiile celor trei parcele învecinate ce o cuprind pe cea în care se dorește construirea: $R.H.=Max.$ (construcția vecină stânga, construcția parcelei în care se construiește, construcția parcelei vecină dreapta).

Construcțiile noi vor putea depăși, la cornișă, cu maximum 3,0m. R.H., prin retragere de 1,5m. față de fațadă. Această retragere nu modifică R.H. existent care rămâne cel inițial luat în calcul.

d. Retrageri, console sau rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, cu excepția fațadei parterului atunci când acesta este rezolvat în portic pietonal sau ocazional carosabil.

Nu este permisă ieșirea în consolă a fațadelor și nici a balcoanelor, console, tiranți, elemente de sprijin înclinate ieșind cu mai mult de 1,0m. din planul fațadei, altele decât cele ce susțin firmele sau siglele spațiilor comerciale.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui nivel retras în gabarit, prin retragere de 1,5m. cu H.max. 3,0m. în plus față de H.R..

Parcelele construite ce se reabilitează pot avea, suplimentar față de nivelul retras prevăzut la punctul anterior, și un nivel mansardat sub acoperișul ridicat în pantă de 170% de la cornișa nivelului retras.

Se admite la colțurile străzilor realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0m. înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

e. Compoziția arhitecturală a fațadelor

Compoziția arhitecturală a fațadei va exprima travei arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare orizontală sau verticală interzicându-se folosirea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni ori placajul fără relief și lustruit pe întreaga suprafață a fațadei pe fațadele orientate către nord.

Sunt acceptate suprafețele vitrate ample la nivelurile retrase la partea superioară a construcțiilor și parterele.

f. Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5m., o înălțime maximă cu cel mult 50cm. față de cea a vecinilor și cu acces public la maximum 15cm. față cota trotuarului străzii.

Raportul dintre plin și gol la nivelul parterului va fi de maximum 33%.

Rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.

g. Gabaritul și tratarea arhitecturală a primului etaj

Raportul dintre plin și gol al etajului va putea varia între 50% și 75%. Golurile etajului (ferestre, balcoane franțuzești sau logii) vor avea raportul dintre înălțime și lățime în favoarea înălțimii.

Etajul întâi va fi tratat compozițional ca un registru separat sau împreună cu parterul.

h. Sistemul de acoperire

Sunt acceptate acoperișurile terasă. Construcțiile cu acoperire în șarpantă vor avea o pantă între 15% și 50% cu învelitoare de tablă. Soluțiile prevăzute la punctul **d. Retrageri, console sau rezalite** se pot rezolva și în mansardare cu pantă de 170% acolo unde este situația reabilitării unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Mansardele sunt admise exclusiv la reabilitarea părții superioare a unor construcții existente în vederea sporirii suprafețelor existente de birouri sau amenajării de locuințe.

Învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafață vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri-beige sau roșu englez. Sunt admise învelitori în care materialul opac este alternat cu luminatoare prevăzute cu sisteme interioare sau exterioare de obturare sau difuzie.

i. Accesul pietonal

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis, ori prin servitute. Construcțiile ce sunt destinate publicului trebuie să permită accesul persoanelor cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.

j. Accesul carosabil

Parcelele construibile trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă sau prin servitute. Accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor. De la această obligație sunt exceptate parcelele pe care se reabilitează construcții existente, unde accesul carosabil nu era asigurat, și la care utilizarea propusă nu reclamă accesul carosabil în interiorul imobilului.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale ale construcției vor fi realizate din materiale care să se permită o integrare coloristică, de textură și de scară cu clădirile învecinate. Sunt interzise suprafețele strălucitoare de mari dimensiuni. Poziția aparatelor de aer condiționat va fi studiată și propusă în cadrul rezolvării de fațadă supusă spre autorizare.

Este interzisă amplasarea de obloane având dispozitivul de rulare în exterior precum și cele cu deschiderea pe ax vertical în spre stradă.

Suprafețele curților ce depășesc 100m.p. vor fi obligatoriu amenajate peisajer urmărindu-se dispunerea de arbuști (minimum unul la 100m.p.) și suprafețe cu gazon.

l. Împrejmirile

Accesul în parcelă prin gang se va dota cu un grilaj de H=2,0m. transparent.

S.I.R.-18 (Kilometrul 0 - Piața Sf. Gheorghe Nou)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-18, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **culte**;
- **preponderent** sau **total** ca **spații verzi amenajate**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

Sunt permise activitățile: de protecție, întreținere, conservare, restaurare, punere în valoare a valorilor de patrimoniu, de cult, de loisir și recreere publică.

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-18, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-18, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

S.I.R. este simultan un teren protejat din punct de vedere istoric, arhitectural, urbanistic și peisajer.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale (alei, trotuare) vor fi realizate din materiale naturale care să se permită o integrare coloristică și de textură cu clădirea Biserica Sf. Gheorghe Nou și a celor învecinate. Sunt interzise folosirea de materiale strălucitoare sau de mari dimensiuni.

Suprafețele vor fi obligatoriu amenajate conform unui studiu istoric-peisajer urmărindu-se restaurarea grădinii publice.

l. Împrejmuirile

Împrejmuirea se va face cu un gard din grilaj de H=2,0m. transparent pe soclu de zidărie de 60cm..

S.I.R.-19 (Curtea Veche)

VIA. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-19, care în prezent se încadrează în următoarele categorii de utilizării funcționale:

- pentru **cultură** sau **culte**;

se vor respecta prevederile corespunzătoare din cap.V., lit.B., pct.b. **Utilizări admise.**

b. Utilizări admise cu condiționări

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-19, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la utilizarea funcțională cu condiționări în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.c. **Utilizări admise cu condiționări.**

c. Utilizări interzise

Pentru imobilele din perimetrul S.I.R.-19, se vor respecta în totalitate prevederile referitoare la interdicțiile de utilizare funcțională în conformitate cu cap.V., lit.B., pct.d. **Utilizări interzise.**

VI.B. - REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

S.I.R.-19 este simultan un teren protejat din punct de vedere istoric, arhitectural, urbanistic și peisajer.

k. Tratatamentul suprafețelor arhitecturale

Suprafețele arhitecturale (alei, trotuare) vor fi realizate din materiale naturale care să se permită o integrare coloristică și de textură cu clădirea Biserica Sf. Anton și a celor învecinate. Sunt interzise folosirea de materiale strălucitoare sau de mari dimensiuni.

Suprafețele vor fi obligatoriu amenajate conform unui studiu istoric-peisajer urmărindu-se restaurarea grădinii publice.

l. Împrejmuirile

Împrejmuirea se va face cu un gard din grilaj de H=2,0m. transparent pe soclu de zidărie de 60cm.