

IS1c - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTEREZ ZONAL IN SUBZONA REZIDENTIALA DE TIP URBAN (LOCUINTE INDIVIDUALE) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul Arhitectului Șef emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament de urbanism. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu:

- trotuare de minimum 1,00 m lățime și benzi carosabile pentru circulație auto de minimum 3m lățime în interiorul zonei studiate pe sens de circulație.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel local;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 90% din totalul ariei construite desfășurate;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața minimă 500 mp

În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus (parcele cu forme trapezoidale/etc.) se vor aplica prescripțiile prezentate în planșa de Reglementări Urbanistice și Plan de mobilare urbanistică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie.

Alinierea clădirilor se va realiza la strada principală, respectiv blvd. Liberății.

În cazul de față, aliniamentul este unul variabil, (min. 6m – max. 17m) generat în principiu de amplasarea vechilor clădiri cu destinații industriale, de accesul în incinta acestora și de alți factori zonali și contextuali.

Clădirea din zona principală a parcelei își va menține poziția, implicit își va menține retragerea față de aliniamentul blvd. Liberății, respectiv min. 13.50m, zona destinată parcarilor auto, accesului și a unei zone verzi de protecție față de blvd. Liberății.

În vederea optimizării diferențelor estetice și de volum și pentru o mai bună integrare a clădirii în ceea ce privește retragerea existentă față de aliniament, în zona parterului se va realiza o copertină care va proteja accesul pietonal în clădire, cu posibilitatea extinderii acesteia de-a lungul fațadei principale pentru protecția parcarii.

Se recomanda pastrarea aliniamentului propus prin PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În momentul de față, pe teren există două clădiri, una situată în partea principală a parcelei, iar alta în partea posterioară a parcelei. Clădirile situate pe teren își vor păstra poziția. Conform planului topografic, acestea sunt amplasate după cum urmează:

Clădirea din zona principală a parcelei, este amplasată după cum urmează:

- limita laterală EST – pe limita de proprietate
- limita laterală VEST – la 18.50m față de limita
- distanța până la clădirea din zona posterioară NORD – 22-25m
- limita principală SUD – retrasă față de aliniament cu 13.50m

Clădirea din zona posterioară a parcelei, este amplasată după cum urmează:

- limita laterală EST – pe limita de proprietate
- limita laterală VEST – la 10.00m față de limita
- limita posterioară NORD – pe limita de proprietate
- distanța până la clădirea din zona principală SUD – 22-25m

6.1. În situația dezvoltării maxime propuse, se propune realizarea unui corp de legătură între cele două clădiri existente, asupra cărora se va interveni.

Acest corp de legătură va fi amplasat pe limita de proprietate față de limita laterală de EST, având rezolvate formele legale de amplasare a construcțiilor față de vecinătăți, și va avea zona parterului liberă.

6.2. Conform studiului de dezvoltare a zonei, s-au realizat următoarele:

- studierea posibilităților de amenajare a unor drumuri de legătură cu cele existente
- studierea posibilităților de amenajare a unor noi drumuri
- propuneri de zonificare
- propuneri de mobilare urbanistică
- realizarea unui studiu de trafic (atașat documentației)

În situația realizării străzii de legătură cu str. Stramba, prin zona posterioară a parcelei studiate, clădirea din zona principală își va păstra poziția și aliniamentul față de limita laterală, respectiv 18.50m și 9.00m din axul drumului nou propus, iar clădirea din zona posterioară va respecta de asemenea distanța minimă de 9.00m din axul drumului nou propus, cu păstrarea poziției.

Se vor respecta poligoanele si perimetrele de implementare ale constructiilor pe teren prezentate in plansele de Reglementari Urbanistice si Plan de mobilitate Urbansitica.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 15 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe parcelă sunt prevazute doua accese pietonale și un singur acces carosabil din domeniul public. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Se vor prevedea spații de acces în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si eventuale intervenții.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Conform studiului de dezvoltare a zonei, s-au realizat urmatoarele:

- studierea posibilitatilor de amenajare a unor drumuri de legatura cu cele existente

- studierea posibilitatilor de amenajare a unor noi drumuri
- propuneri de zonificare
- propuneri de mobilitate urbane
- realizarea unui studiu de trafic (atasat documentatiei)

In situatia realizarii strazii de legatura cu str. Stramba, prin zona posterioara a parcelei studiate, cladirea din zona principala isi va pastra pozitia si aliniamentul fata de limita laterala, respectiv 18.50m si 9.00m din axul drumului nou propus, iar cladirea din zona posterioara va respecta de asemenea distanta minima de 9.00m din axul drumului nou propus, cu pastrarea pozitiei.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, sau în caz contrar în interiorul parcelei cu acces direct din drumul de acces (vezi zona de institutii si servicii propusa în interiorul zonei studiate)

Necesarul de parcaje:

Conform HG 525/1996 Anexa 1 la Regulament, cap. 5.7 – 5.7.1. Constructii de sanatate, pct. 1.7.1 – 1.7.7, 1.7.8. -1.7.10 si P132/1993 dimensionarea numarului locurilor de parcare se va realiza astfel:

a) pentru cadre medicale si angajati - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

b) cate un loc de parcare la 10 persoane/apartinatori/vizitatori

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este variabil, în funcție de amplasarea corpului de construcție pe care îl descrie.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

Regim de înălțime maxim:

- CORP 1 – (S)+P+4E+ER
- CORP 2 – (S)+P+5E+ER
- CORP 3 – (S)+P+6E+ER

Semnificațiile prescurtărilor:

S – subsol, , P – parter, E – etaj, ER – etaj retras

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși, după cum urmează:

- CORP 1 – (S)+P+4E+ER – max. 17.50m*
- CORP 2 – (S)+P+5E+ER – max. 21m*
- CORP 3 – (S)+P+6E+ER – max. 24.50m*

*Fiind un caz mai aparte, si anume un program de arhitectura din domeniul sanatatii, necesitand anumite zone (sali de operatii/ zone unde aparatele de tratament si conductele pentru gaze medicale si sistemele HVAC sunt pozate pe plafon/ etc) unde inaltimea unui nivel trebuie sa fie mai mare decat cea normata (max. 3m) se va acorda o derogare de 20-25% cu privire la regimul de inaltime maxim normat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși:

- CORP 1 – (S)+P+4E+ER – max. 18.50m*
- CORP 2 – (S)+P+5E+ER – max. 22m*
- CORP 3 – (S)+P+6E+ER – max. 25.50m*

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor propuse se va identifica cu programul de arhitectura pe care acestea îl reprezintă,

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului din care fac parte cladirile.

Acoperișurile vor fi de tip terasa, cu atic.

Raportul plin-gol va fi apropiat de programul de arhitectura.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei –tencuieli decorative pentru fațade, placaje din piatră sau placaje din placi de tip HPL, etc, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși/ferestre/cortine/etc.) se va folosi aluminiu sau PVC.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin totemuri amplasate pe proprietatea privata, sau pe domeniul public cu acordul Primariei.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Zona va dispune de platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Deseurile de tip biohazard vor fi preluate de către firme specializate din incintele de depozitare speciale, situate în zone cu control acces. (în interiorul sau în exteriorul clădirii)

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor vor fi reglementați prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată.

Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

14.ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi deschis pe toată lungimea sa, fiind premise eventuale delimitări ale spațiului privat de cel public prin amplasarea de ex. a unor garduri vii plantate cu înălțimi nu mai mari de 1m sau de delimitări prin elemente care să nu obtureze vizual respectându-se înălțimile menționate.

Eventualele porți ale împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **POT maxim = 50%** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **CUT maxim = 2.50** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Coordonator RUR

arh. Mariana Rodica Michiu Dinescu

Intocmit,

arh. Cornel-Ioan Runcan