

REGULAMENT AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

CM1z-subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3.

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Se vor avea in vedere functiuni care consolideaza si diversifica calitatea spatiului urban si ii conserva coerenta.

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

- functiuni administrative, institutii, servicii și echipamente publice;
- administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- turism si servicii pentru turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- servicii pentru sanatate cu caracter ambulatoriu;
- cultura si educatie;
- lăcașuri de cult;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe colective cu partiu obisnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă Voinicenilor funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spatiul public, diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă;
- parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)
 - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

ART.3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive ,servicii poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- comert si depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto;
- curatorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Pentru cresterea calitatii structurii spatiului urban , aceasta zona se detaliaza conform prevederilor prezentului PUZ in scopul fundamentarii solutiilor arhitecturale propuse precum si insertia acestor zone in contextual general urban;astfel evidențiază modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

-pentru noi functiuni propuse (altele decat locuirea) , în absenta unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri -în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane;

-pentru celelalte categorii de funcțiuni, (locuinte) se impune amenajarea terenului astfel incat sa respecte specificul programului de ansamblu rezidential astfel:

-cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

-autorizatiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate,respectandu-se coeficientii urbansiteici aprobatii;

Ulterior autorizarii ,pentru a se putea reglementa situatia juridical a terenurilor la vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

-se dezmembreaza terenul aferent adifecatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;

-se dezmembreaza terenul afferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata;se accepta modificari minore de traseu si forma drumului daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembreaza terenul aferent locurilor de parcare,in pachete de mai multe parcarii ,conform contractelor de vanzare-cumparare;se accepta modificari de forma a parcelelor pentru parcarii daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembreaza terenul rezultat intre edificate si cai de acces,parcari;pentru aceste tipuri de dezmembrare nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici,a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

Daca ulterior dezmembrarilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate,se vor respecta cumulative toate reglementarile aprobate in documentatia de fata.

ART.5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-clădirile se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri de la aliniament sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de situatia dominanta de configurare a fronturilor stradale;

-dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

-

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

-clădirile care adăpostesc funcțiuni propuse se vor amplasa izolat pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;

-se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-clădirile se vor retrage față de limitele laterale si fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-se recomanda ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități de mica productie de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;

-în cazul clădirilor comerciale și de mica producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ART.7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

-clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

-distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ART.8 – CIRCULATII SI ACCESE

-parcarea este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică;

-se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

-pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbracamintilor permeabile;

ART.9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 5* la Regulamentul General de Urbanism . Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150 m pentru funcțiunea de locuire și maxim 250 metri pentru celelalte funcțiuni;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită în timp ,în funcție de necesități, construirea unor parcaje supraetajate;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înlățimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înățimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descresțere în trepte, primul tronson prelungind înățimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înățimea maximă admisibilă P+3 (17m)

ART.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) 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).
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe,imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înățimile înconjurătoare;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

ART.12– CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI GESTIONAREA DESEURILOR

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

ART.13– SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă;
- în grădinile de fațadă ale funcțiunilor aferente strazii Voinicenilor minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte,medii,joase;
- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbracaminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil) ;
- spațiile libere ,rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă și amenajate peisager;
- 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;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0m. a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a

imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

ART.14– IMPREJMUIRI

- rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela
- în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis,imprejmuirile pot fi înlocuite cu gard viu și peluze amenajate;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice , gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC / m² teren)

- POT_{max}=65% cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice sau tema beneficiarului.
- POT_{max}=35% - zona aferentă locuințe colective;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC / m² teren)

- CUT_{max}=1,8 cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice sau tema beneficiarului.
- CUT_{max}=1,25 - zona aferentă locuințe colective