

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent PUZ în vederea extinderii Hotelului Sport – ETAPA A II-A
str. Aleea Stadionului, nr. 1

SZCP Et** UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA

Se pastreaza încadrarea în Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR SZCP_Et** – Zona construita protejata / Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate în zone cu alt caracter

CAPITOLUL I. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzonă de activități economice cu caracter tertiar situate în zone cu caracter Cladiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activitatilor economice de tip tertiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidential de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarca prin prezenta semnificativa în peisajul urban datorita modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului si valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. UTILIZARI ADMISE

Structura functionala dedicata exclusiv activitatilor economice de tip tertiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000mp, alimentatie publica
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistica
- (f) cercetare stiintifica
- (g) culturale

Parterele orientate spre spatii publice vor avea de regula functiuni de interes public.

ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora în subteran sau în afara spatiului public.
- Garaje publice sau private sub si supraterane în cladiri dedicate cu urmatoarele conditii :
 - (a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor functiuni)

- (b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul
- Activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii :
 - (a) sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie
 - (b) spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatii publice
 - (c) nivelul de poluare sa se încadreze in limitele admise pentru aceasta zona.

ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comert en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în cladiri provizorii amplasate in interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi.

Orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare.

CAPITOLUL III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva structura cadastrala existenta. Este admisibila extinderea teritoriului zonelor verzi, caz in care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) si un P.U.Z..

ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se conserva actualele conditii de aliniere.

In cazul adaugirii de noi cladiri, al extrinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de alniament, in front discontinuu (deschis).

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

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

Retragerea fata de limita posterioara va fi de minim 7m.

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

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si / sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine.

ART. 8. CIRCULATII SI ACESE

Se vor conserva, de regula, accesele actuale, reseaua existenta de alei, profile transversale si tipuri de imbracaminti ale acestora, ca parte esentiala a imaginii urbane si a compozitiei.

Se vor pastra cele 2 accese auto pe parcela, ambele accese principale cu dublu sens, si latime de minim 6.00 m, si care debuseaza in strada Aleea Stadionului

Accesul auto din interiorul parcelelor in circulatia publica se va face in conformitate cu recomandarile Studiului de trafic.

Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie.

Din circulatia auto interioara se va asigura accesul la parkingul subteran.

Totodata se propune cedarea unei suprafete de teren pentru traseul pietonal deschis circulatiei publice pe latura de nord a amplasamentului, care sa lege imaginea urbana existenta prin folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare cu imaginea aleilor din agregate compactate sau cu pavaje din piatra naturala.

ART. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, in constructii subterane sau in parcaje amenajate pe sol. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferent la prezentul Regulament de urbanism.

ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 36 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 39 m, respectiv un regim de inaltime de (1-2S)+P+8E+R..

Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrării in inaltimea la cornisa reglementata.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in retragere fata de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, incepand de la inaltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu conditia ca acestea sa nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornisa si sa ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului cladirii.

Cadirile se vor acoperi cu terase sau sarpante, functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu sarpante, acestea vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante cu inclinatia cuprinsa intre 35° si 60°, functie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spatiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperis. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidarii din caramida aparenta pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la prezentul regulament.

ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Vor fi asigurate prin extinderea retelelor existente in incinta.

ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa, vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalata). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 30% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

ART. 14. IMPREJMUIRI

Se interzice orice fel de imprejmuire pe limita nordica spre spatiul public (strada Aleea Stadionului), pe limita sudica (canalul Morii) si pe limita estica (dinspre zona de spatii verzi).

Pe limitele de proprietate adiacente proprietatilor private imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 2.20 m si vor fi de tip transparent sau opac.

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 40% pentru toate utilizarile admise.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe parcela initiala, in inteles urbanistic.

Suprafata de referinta pentru calcul P.O.T. este suprafata totala a parcelei initiale + 0.5 x suprafata dezmembrata necesara modernizarii strazi Stadionului.

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.):

C.U.T. maxim = 2.2 pentru toate utilizarile admise.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe parcela initiala, in inteles urbanistic.

Suprafata de referinta pentru calcul C.U.T. este suprafata totala a parcelei initiale + 0.5 x suprafata dezmembrata necesara modernizarii strazi Stadionului.



Intocmit,

arh. Adela I. Danilescu

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea

ANEXA 1 LA HOTARAREA NR.

ARE UN NUMAR DE 5 PAGINI

ARH. SEF Xawel Pop

