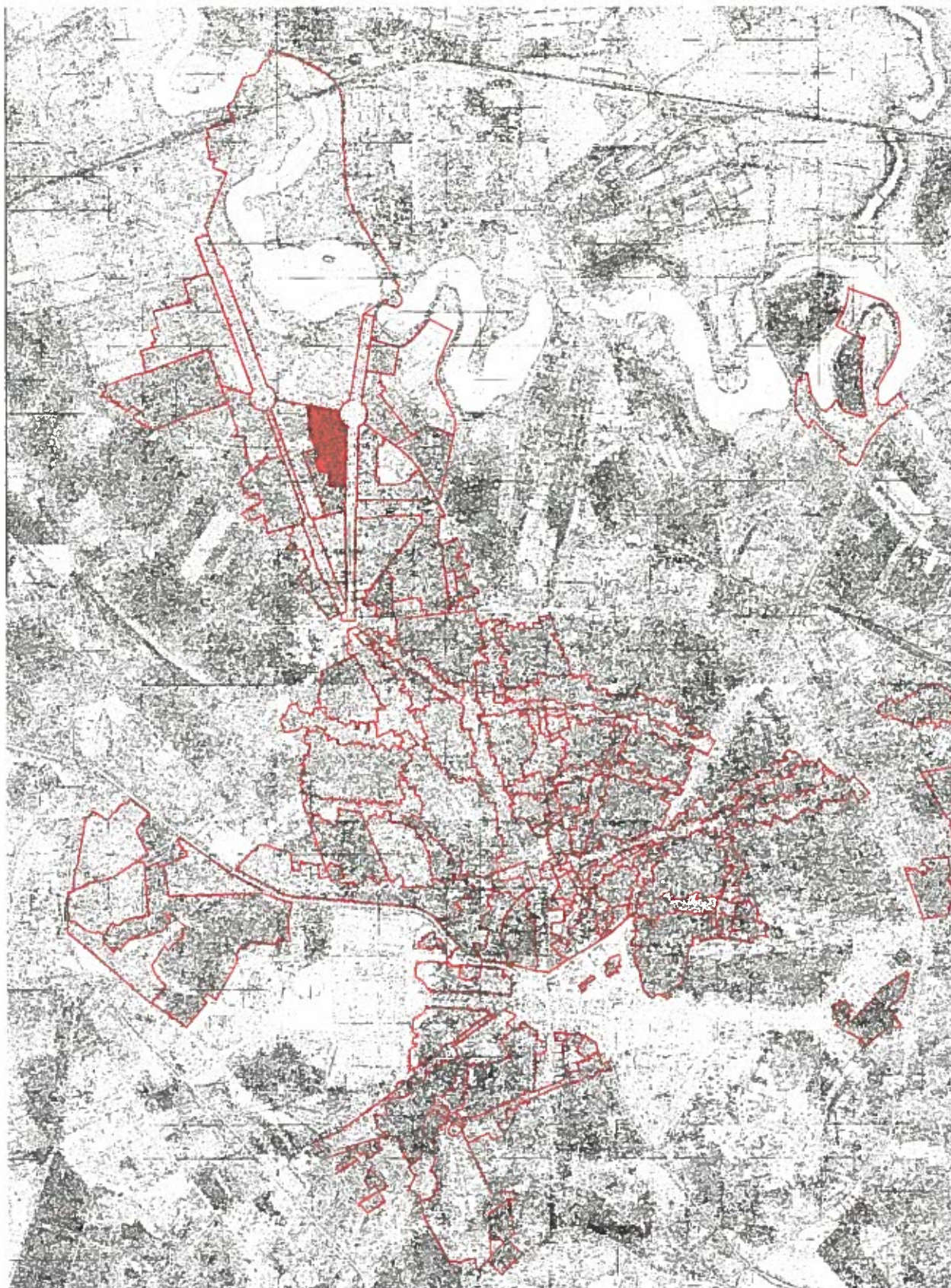


## 93 -Parcelarea Uruguay

Parcelare reglementată



# Zona protejată nr.93

parcelare reglementată  
**parcelarea Uruguay**  
subzona  
**L2b**

## I. DESCRIERE

### a. delimitare:

- zonă delimitată de Șos. Aviatorilor, bd. C-tin Prezan, str. Mr. Gh. Șonțu, str. Alexandrina, str. Cîmpia Turzii, str. Virgil Drăghiceanu și include str. Uruguay, str. Alexandrina, str. Cîmpia Turzii, str. Popa Savu, str. Prof. I. Cantacuzino.

### b. caracteristici:

- parcelare reglementată

### c. evoluție:

- parcelare care respectă următoarele reguli: retragerea uniformă de la stradă, obligativitatea de a realiza clădiri izolate (vile), înălțimea maximă la cornișă (13 m). Cea mai mare parte a construcțiilor au fost realizate între cele două războaie mondiale; a fost respectat regimul izolat al clădirilor, în timp ce înălțimile au crescut, în așa fel încît în anii '30 au fost edificate mici imobile de raport, avînd cel mult parter și trei niveluri, care se înscriu însă în ambianța generală a parcelării.

### d. agresiuni:

- transformări ale construcțiilor existente, care nu sînt, de obicei, în spiritul arhitecturii originale.

- apariția unor noi clădiri (imobile de raport, cu apartamente de lux), care nu respectă regulile după care s-a construit întreaga parcelare (aliniere, regim de înălțime, calitatea arhitecturală), ducînd la degradarea calităților urbanistice ale zonei

### e. valoare:

- cartier rezidențial de standard mediu

### f. grad de protecție:

- ridicat (se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată: trama stradală și caracterul. Sînt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice).

### g. intervenții:

- respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat construirea edificiilor, încă din momentul trasării parcelării

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### a. utilizări admise:

- locuințe cu standard mediu

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

### b. utilizări admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță, cu următoarele condiții

(1) funcțiunea să nu stînjenească vecinătățile

270



(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului

(3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)

(4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

- se admite amenajarea unor mici baruri / restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior + exterior), cu respectarea condițiilor de mai sus.

#### **c. utilizări interzise:**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;

- depozitare en-gros;

- 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;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;

- 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 apelor meteorice.

### **III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR**

#### **a. caracteristicile parcelelor:**

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

#### **b. amplasarea față de aliniament:**

- așezarea clădirilor se va face pe aliniament; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

- așezarea clădirilor față de stradă: regim izolat sau cuplat

- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avînd o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

#### **c. alinierea laterală și posterioară:**

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la

- o distanță de 3,0 metri pentru clădirile cu  $h < 10,0$  metri

- o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri, pentru clădirile cu  $h > 10,0$  metri

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din

înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

**d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime 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.

## **IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR**

**a. circulații și accese:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**b. staționarea autovehiculelor:**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există 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; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

**c. condiții de echipare edilitară:**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

**d. spații libere și plantate:**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

**e. împrejurimi:**

- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
  - se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut

necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

## **V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

### **a. înălțimi admise:**

- maximum 13 m, minimum 10 m.
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (13 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.
- atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

### **b. aspectul exterior:**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

## **VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI**

### **a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):**

- maxim admis: în insulele cu locuințe izolate, cuplate POT maxim va fi de 40, respectiv 50

### **b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):**

- maxim admis: 1,8

### **c. zone *non-aedificandi***

- zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.

### **d. alte servituți**

-

## **VII. SPAȚII PUBLICE**

### **a. traseu**

- se păstrează traseul actual, conform planșă anexă.

### **b. profil transversal**

- se păstrează profilul actual, conform planșă anexă.

### **c. echipare și amenajare**

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente

de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

**d. plantație**

- intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.)
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative inclusiv pe fațade;

## **VIII. CONDIȚII DE AVIZARE**

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sînt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.