

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

DENUMIRE PROIECT:

**PUZ - ZONA ANSAMBLULUI MONUMENTAL
„CALEA EROILOR”**

Municipiul Târgu Jiu, Jud. Gorj

**STUDIU URBANISTIC CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI
ZONEI CU LOCALITATEA, PROPUNERI DE DEZVOLTATRE ZONALA ALTE STUDII
DE FUNDAMENTARE, REGULAMENT**

**FAZA: DOCUMENTATIE COMPONENTA A DOSARULUI DE NOMINALIZARE ÎN
LISTA PATRIMONIULUI MONDIAL CULTURAL ȘI NATURAL A U.N.E.S.C.O.**

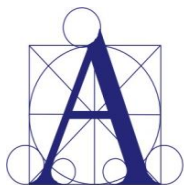
COD: PUZ-zamCE

SPECIALITATEA: URBANISM

No. PROIECT-CONTRACT: CCPEC-UAUIM/6/2013- PMTg.J/223/2013

BUCURESTI

IULIE 2013



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

PUZ ZONA ANSAMBLULUI MONUMENTAL „CALEA EROILOR”

Municipiul Târgu Jiu, Jud. Gorj

Denumire proiect:

PUZ - ZONA ANSAMBLULUI MONUMENTAL „CALEA EROILOR”

No. PROIECT-CONTRACT: **CCPEC-UAUIM/6/2013- PMTg.J/223/2013**

FAZA DE PROIECTARE: **DOCUMENTATIE (PUZ) COMPONENTA A DOSARULUI
DE NOMINALIZARE ÎN LISTA PATRIMONIULUI MONDIAL CULTURAL ȘI NATURAL
A UNESCO**

*DIAGNOZA URBANĂ, analiză SWOT, REGLEMENTARI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM*

COD: **PUZ-zamCE**

SPECIALITATEA: **URBANISM**

AMPLASAMENTUL: **ZONA ANSAMBLULUI MONUMENTAL „CALEA EROILOR”**

BENEFICIAR: **Primaria Municipiului Târgu Jiu, jud. Gorj**

PROIECTANT: **Centrul de Cercetare, Expertiza și Consulting
Universitatea de Arhitectura și Urbanism „Ion Mincu”**

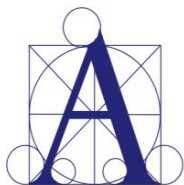
Rector: **prof.dr.arh. Zeno BOGDANESCU**

Director marketing CCPEC: **ec. Daniela RACU**

Sef Proiect Urbanism: **prof.dr.arh. Florin MACHEDON**

BUCUREȘTI

IULIE 2013



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

CONTINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL - URBANISM

I. DIAGNOZA URBANA + ANALIZA SWOT,

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Scopul și obiectivele lucrării
3. Surse documentare
4. Metodologia de elaborare
5. Încadrare în oraș
6. Sinteza analizei și premise de intervenție.
7. Analiza S.W.O.T.

MEMORIU GENERAL DE SPECIALITATE PEISAGISTICĂ

IP. DIAGNOZA URBANA + ANALIZA SWOT,

1. Sinteza analizei și premise de intervenție.

II. REGLEMENTARI –URBANISM

III. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) – URBANISM

III. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) – SPATII VERZI /PEISAJ

PIESE DESENATE

PLANSA 0.1. - ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM

PLANSA 1.0. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SCARA 1/2000

PLANSA 1.1. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE –ANALIZĂ FORMAL VOLUMETRICĂ –REGIM DE ÎNĂLȚIME - SCARA 1/2000

PLANSA 1.2. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE –ANALIZĂ FONDULUI CONSTRUIT – STAREA CLĂDIRILOR - SCARA 1/2000

PLANSA 1.3. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE –PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - SCARA 1/2000

PLANSA 1.4. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE –COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI - SCARA 1/2000

PLANSA 1.5. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE –SPATII VERZI - SCARA 1/2000

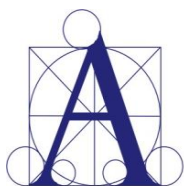
PLANSA 1.6. - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE –MONUMENTE SI ZONE PROTEJATE - SCARA 1/2000

PLANSA 1.7. - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE –SINTEZA ANALIZEI - SCARA 1/2000

PLANSA 2.0. – REGLEMENTARI URBANISTEICE - SCARA 1/2000

PLANSA 3.0. – REGLEMENTARI REGIM JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA- SCARA 1/2000

PLANSA 4.0. – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO-EDILITARE –APA/CANAL,ELECTRICE,GAZ- SCARA 1/2000



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

MEMORIU GENERAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

TITLUL LUCRĂRII:

PUZ ZONA ANSAMBLULUI MONUMENTAL

„CALEA EROILOR”

No. PROIECT: **CCPEC-UAUIM/6/2013- PMTg.J/223/2013**

PROIECTANT:

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM „ION MINCU” BUCUREȘTI

SEF PROIECT: prof.dr.arh. Florin MACHEDON

șef proiect

COLECTIV DE ELABORARE:

asist.drd.arh. Ana Maria MACHEDON

întocmire & redactare computerizată

urb. Diana GRIGORE

întocmire & redactare computerizată

asist.drd.urb. Irina PAȚA

întocmire & redactare computerizată

asist.drd.urb. Ana OPRIȘ

întocmire & redactare computerizată

arh. Octavian CAZACU

întocmire & redactare computerizată

arh. Bogdan ISPAS

redactare computerizată

urb. Irina PÂRVU

redactare computerizată

urb. Cătălin PAPA

redactare computerizată

soc. Gina BARBU

redactare computerizată

VERIFICARE: prof.dr.arh. Constantin ENACHE

urbanism

conf.dr.arh. Cerasella CRĂCIUN

peisagistică

PROIECTANTI DE SPECIALITATE:

SC INTERNATIONAL PARTNER BURO SRL

ridicări topografice

drd.dipl.ing. Marian RĂDOI

SC URBANTRAFIC SRL

circulații

ing. Eugen IONESCU

SC SMCONSULTING SRL

mediu

geograf Monica STRĂINESCU

CCPEC-UAUIM

echipare edilitară

ing. Dinu ZAHARESCU

gaze

ing. Florin CHIPERI

energie electrică, telefonie

ing. Adriana DOROBANȚU

apa-canal

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI TARGU JIU

DEPARTAMENTUL DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

IULIE 2013

I. DIAGNOZA URBANA + ANALIZA SWOT

I.1. SCOPUL REDACTARII LUCRARI

Lucrarea este un **studiu urbanistic de tip PUZ** elaborat în vederea utilizării ca suport tehnic și administrativ justificativ în cadrul documentației de nominalizare în Lista Patrimoniului Mondial Cultural și Natural UNESCO a Ansamblului monumental „Calea Eroilor” din Târgu Jiu realizat de Constantin Brâncuși, înscris în *Lista Tentativă*¹ de către România la 01/03/1991 sub titlul Ansamblul monumental de la Târgu Jiu. Studiul va fi elaborat ținând cont de cerințele Comitetului Patrimoniului Mondial publicate în Ghidului Operațional de Punere în aplicare a Convenției Patrimoniului Mondial (versiunea 2012) cunoscut drept *Operational Guidelines* (acronim WHC-OG).

Metodologia, structura și conținutul studiului sunt în conformitate cu prevederile actelor normative care reglementează elaborarea documentațiilor de urbanism referitoare la zone construite protejate² și protejarea monumentelor istorice³, precum și cea referitoare la obiectivele înscrise în Lista Patrimoniului mondial UNESCO⁴.

I.2. OBIECTIVELE CERCETARII

Documentația este motivată de nevoia fundamentării și instituirii, unor reglementări specifice **zonelor centrale de importanta Municipală și Zonelor Construite Protejate**;

În același timp Reglementările și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale **PUZ-zamCE** vor asigura o Dezvoltare Durabilă, controlată administrativ, zonei aferente obiectivului UNESCO (ZCP-UNESCO) cunoscută drept **buffer-zone** în Ghidul Operațional pentru implementarea Convenției patrimoniului mondial (Operațional Guidelines), elaborat de Comitetul Patrimoniului Mondial.

Obiectivele cercetării sunt:

1. identificarea elementelor de reglementare complexă **arhitectural-urbanistică și peisagistică** a Unității Teritoriale Administrative (UTR) definită de studiile de fundamentare aferente obiectivului UNESCO propus (zona va fi definită prin parametri urbanistici [POT, CUT, Hmax., retrageri, alinieri, stare, valoare arhitectural-urbanistică, relație compozițională și percepere vizuală), cu scopul declarat al protejării integrității și autenticității operei lui Constantin Brâncuși, în conformitate cu precizările Art. 99, 100 și 102 din WHC-OP 2012, și pe cale de

¹ <http://whc.unesco.org/en/tentativelists/548/>

² Legea no. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea III, Zone protejate, Legea no. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, Lege no. 451/2002 Lege no. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, OMTCT no. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)

³ Legea no. 422/2001 privind protejarea monumentelor, cu modificările ulterioare, republicată, OMCC no. 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu modificările ulterioare

⁴ OG no. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată prin Legea no. 564/2001

consecință delimitarea unei zone de tip ZCP-UNESCO în conformitate cu criteriile Art. 103-105 din WHC-OG 2012

2. reglementarea punctuală a tuturor valorilor și componentelor arhitectural-urbanistice, care conformează spațiul urban ce însoțește ansamblul materializate prin suportului lor fizic (urbanistic, arhitectural, peisager) care caracterizează zona limitrofă obiectivului UNESCO propus și care necesită o protecție reglementată cu scopul declarat de a proteja și pune în valoare opera lui C-tin Brâncuși și pe cale de consecință stabilirea punctuală a gradului de protecție și intervenție. Pentru acestea, documentația **PUZ-zamCE** a parcurs 2 faze:

Faza 1: **ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI EVALUAREA SINTEZEI ANALIZEI SITUAȚIE EXISTENTE**

Faza 2: **ELABORAREA PUZ-zamCE** respectiv a reglementărilor necesare definirii și gestionării administrative a zonei obiectivului propus pentru Introducerea pe Lista Patrimoniului Mondial UNESCO a „Căii Eroilor” și a **buffer-zone** (BZ) aferente.

Au fost luate în considerare:

- (re)evaluarea și diagnoza situației existente reactualizate, sintetizând determinări de ordin funcțional, spațial, peisagistic, tehnic, economic și social;
- determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.
- precizarea unei diagnoze (diagnosticului) prin reluarea din faza de analiza a analizei SWOT;
- propunerea unui regulament de urbanism (al zonei axului și a **buffer-zone**);
- crearea cadrului teoretic pentru *Studiul de fezabilitate*;
- identificarea programelor prioritare.

I.3. STRATEGII

Strategiile prin care acest studiu (elementele ce au fost luate în calcul au fost precizate de tema de proiectare) și vor urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus au fost următoarele:

- armonizarea cu Planul Urbanistic General (existent) și modificarea, acolo unde este cazul, (a) prevederilor PUG în curs de elaborare, și cu documentațiile de urbanism deja aprobate în scopul atingerii obiectivelor anunțate anterior;
- armonizarea interesului public cu cel privat la stabilirea orientărilor de reglementare;

- ameliorarea traficului auto și pietonal în zona **buffer-zone** prin masuri specifice orientate către rezolvarea principalelor puncte conflictuale identificate;
- încurajarea dezvoltării funcțiunilor de maximă reprezentativitate în concordanță cu statutul propus zonei și în corelare cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectiva
- eliminarea activităților nocive pentru locuitori și găsirea posibilităților de conformare a cadrului spațial pentru activitățile de interes public care să susțină **buffer-zone** ului și a „axului”;
- asigurarea condițiilor, prin reglementari specifice, pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului istoric existent și a axului;
- asigurarea condițiilor pentru punerea în valoare a peisajului urban și a potențialului natural al zonei
- asigurarea unei valorificări eficiente a infrastructurii tehnico-edilitare existente și identificarea zonelor ce necesită proiecte de refacere a infrastructurii prin corelarea modului de ocupare a terenului cu modul de echipare a acestuia;
- asigurarea condițiilor de punere în aplicare a organizării de concursuri publice de amenajare în detaliu a zonei axului;
- omogenizarea, simplificarea și detalierea reglementarilor zonei.

I.4. SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/500 AL ZONEI, ACTUALIZAT DE CĂTRE SC **International Partner Buro** SRL, drd.dipl.ing. Marian RĂDOI, pus la dispoziție de către Beneficiar;
- DATELE CONTINUTE ÎN PLANURILE URBANISTICE ZONALE SAU DE DETALIU APROBATE (din perioada 2010-2013 PENTRU DIVERSE OBIECTIVE REALIZATE SAU ÎN CURS DE REALIZARE
- DATE CONTINUTE ÎN NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme românești și europene) PRIVIND GRADUL DE DOTARE A ZONEI
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC DE SUPRAFAȚĂ DIN MUNICIPIUL TÂRGU JIU ȘI ÎN PERSPECTIVĂ
- ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI MONUMENTE ȘI SITURI ARHEOLOGICE CF. LISTEI MI
- AU FOST LUATE ÎN CONSIDERAREA STUDIILE ELABORATE DE CCPEC – UAUIM PENTRU MEDIU, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI CIRCULAȚII ELABORATE ÎN ACEST SCOP.

- CONSULTARI CU SPECIALISTI IN DOMENIUL URBANISMULUI SI AMENAJARII TERITORIULUI DIN CADRUL UAUIM
- CONCURSUL DE IDEI ORGANIZAT (dec. 2012 - feb. 2013) DE PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU - pus la dispoziție de către Beneficiar
- DISCUTII CU PRIMARIEI MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

I.5. METODOLOGIA DE ELABORARE

Documentația s-a elaborat pornind de la tema formulată de beneficiar respectiv: elaborarea unui **studiu urbanistic de tip PUZ** realizat în vederea utilizării ca suport tehnic și administrativ justificativ în cadrul *Documentației de nominalizare în Lista Patrimoniului Mondial Cultural și Natural UNESCO a Ansamblului Monumental Calea Eroilor (amCE) din Târgu Jiu realizat de Constantin Brâncuși.*

Pentru elaborarea căruia ulterior au fost parcurse în ordinea desfășurării lor următoarele etape:

- etapa de cartare și actualizare a planurilor topografice
- etapa de documentare privind studiile și planurile urbanistice aprobate și în vigoare în zona de studiu
- etapa de documentare asupra obiectivelor similare realizate în alte tari
- etapa de analiza multicriteriala a teritoriului: funcționalitate, circulații, starea fondului construit, elemente de mediu
- fondului vegetal, volumetrie, relații spațiale, etc.
- etapa de sintetizare a datelor și determinarea oportunităților și a riscurilor (SWOT)
- etapa de formulare a concluziilor a propus următoarele etape metodologice de elaborare:
- elaborarea unui diagnostic pe baza concluziilor analizei SWOT
- elaborarea prin coroborare cu studiul istoric a unui REGULAMENT al zonei care sa stea la baza: identificării cadrului teoretic și metodologic de realizare a studiilor de marketing și elaborarea unui plan de acțiune și a programelor prioritare

I.6. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (RE)ACTUALIZARE SI PREMIZE DE INTERVENTIE

În sinteză au fost aduse în același plan informații privind aspecte de ordin: funcțional, spațial, economic și tehnic, precum și date și concluzii parțiale privind starea fondului vegetal și a peisajului, urmărindu-se evidențierea, pe baza metodologiei de analiza SWOT, a punctelor tari (calitățile și valorile sitului), a punctelor slabe (disfuncționalitățile, problemele), a oportunităților (potențialul investițional și de dezvoltare) și a riscurilor (amenințările, obstacolele).

I.6.1. PREZENTAREA ZONEI

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de $S_{PUZ} =$ (cca.)**110** ha, gama de funcțiuni prezentă în acest teritoriu fiind tipică zonelor cu caracter central (dotări publice reprezentative, comerț, rezidență, spații, verzi).

Zona studiată de **PUZ-zamCE** are ca limite definite următoarele repere:

Nord: str. Traian > str. Tudor Vladimirescu

Est: Calea București

Vest: str. Jiului

Sud: Calea București > str. Unirii

Funcțiunile prezente se încadrează din punct de vedere al Planului Urbanistic General în următoarele Zone, Subzone și Unități Teritoriale de Referință UTR

- dotări publice, comerț, servicii (roșu)
- rezidența (portocaliu)
- rezidența (galben)
- spații verzi (verde)
- circulații (transporturi CF)
- circulații (pietonale)
- circulații (vehicule)
- apa (Jiu)

Configurația actuală a zonei analizate de **PUZ-zamCE** se suprapune parțial zonei centrale (ZC) definite de PUG-ul în vigoare și este cuprinsă în interiorul unei trame majore formate din două sisteme perpendiculare:

- sistemul de axe nord-sud străzile: str. Jiului, str. Barajului, str. C-tin Brâncuși, (str. pietonalul) Piața Victoriei, str. Ghe. Magheru, str. Geneva, str. 16 februarie, str. Mărășești, culoarul CF, str. Ghe. Tătărescu;
- sistemul de axe est-vest străzile: str. Traian, str. Tudor Vladimirescu, str. Crișan, str. Mihai Eminescu, str. Dobrogeanu Gherea

Zona **PUZ-zamCE** este subordonată de axa Căii Eroilor ca element de maximă importanță și de Piața Victoriei (esplanadă) apărută în țesutul orașului printr-o operație de restructurare urbană de mare amploare ce a marcat istoria anilor '80.

În acest sens zona **PUZ-zamCE** are câteva particularități de ordin morfologic care merită a fi semnalate:

- sub aspectul circulațiilor: prezenta câtorva dintre cele mai importante noduri de circulație, între care cel central la intersecția a două axe majore ale orașului: Calea Eroilor cu str. C-tin Brâncuși și cu (str.) Piața Victoriei.

- sub aspect economic/funcțional - existența a câtorva zone cu potențial de reconversie funcțională, reprezentând astfel elemente de posibil de valorificat și de utilizat în procesul de pregătire investițională a zonei.
- sub aspect spațial și peisagistic: prezenta cursului Râului Jiu și a malurilor acestui (în relație cu zona centrală, vecinătatea Parcului Municipal „Constantin Brâncuși” element unic în teritoriul Municipiului prin potențialul peisagistic, dar și de maxima sensibilitate sub aspect spațial și eco-spațial, implicând într-o măsură considerabilă autoritatea locală pentru gestionarea inclusiv a elementelor de patrimoniu.

De asemenea, o notă distinctă care face din acest teritoriu unul aparte în oraș, este notorietatea pe care acesta o căpătat-o în urma amplasării în anii 1937 a ansamblului de lucrări a lui C-tin Brâncuși.

I.6.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - IDENTIFICAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

I.6.2.1. Regim funcțional - mod de utilizare a terenului

Zona **PUZ-zamCE** este caracterizată de mixitate funcțională cu caracter central. Funcțiunile prezente se încadrează din punct de vedere al Planului Urbanistic General și al studiului de definire a zonei de protecție a axei Calea Eroilor (URBANPROIECT 1995) în vigoare în următoarele zone, subzone și Unități Teritoriale de Referință:

- dotări publice, comerț, servicii (rosu)
- rezidența (portocaliu)
- rezidența (galben)
- spații verzi (verde)
- circulații (transporturi CF)
- circulații (pietonale)
- circulații (vehicule)
- apa (Jiu)

BILANT TERITORIAL		
• FUNCTIUNE	SUPRAFATA (HA)	SUPRAFATA (%)
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	7.2	6.69
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P-P+2 E	24.4	23.05
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME DE PANA LA P+10 E	4	3.74
ZONA PARCURI, AMENAJARI SPORTIVE, PLANTATII DE ALINIAMENT, PERDELE DE PROTECTIE	10.9	10.18
ZONA CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA SI PIETONALA	45.5	41.32
ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA	0.1	0.16
ZONA INDUSTRIE	2.1	1.96
ZONA DESTINATII SPECIALE	1.4	1.37
APE	12.4	11.53
TOTAL	108	100

Față de încadrările specifice PUG ale fiecărei subzone și UTR din cadrul zonei analizate, s-au făcut observații și rectificări în urma datelor obținute prin studiul pe teren. În cea mai mare parte, construcțiile nou-apărute respectă reglementările PUG, cu excepția celor aprobate anterior apariției acestuia.

Disfuncționalități de funcțiuni:

Din gama disfuncționalităților, la acest capitol, semnalăm (vezi analiza SWOT)

- incompatibilități funcționale - zone destinate transportului (CF) în vecinătate „incomodă” cu zone rezidențiale.
- discrepante funcționale: zona analizată de **PUZ-zamCE**, datorita centralității (vezi zona centrală - ZC - a unui municipiu care beneficiază de prezența unui număr supradimensionat de echipamente publice sau dotări în raport cu densitatea caracteristică locuirii;
- zone cu funcțiuni neavenite cel puțin ca poziție în teritoriu și care, datorita modului în care funcționează, sunt susceptibile pentru reconversie funcțională.

-

I.6.2.2. Circulații - accesibilitate

Ca una din cele mai vechi localități din țară, Municipiul Târgu Jiu este amplasat pe ambele laturi ale Râului Jiu, în *piemontul* Munților Parâng.

Este traversat de drumuri importante care asigura legătura municipiului cu alte regiuni ale țării și anume:

- Drumul Național 66 (DN66) leagă Oltenia de Transilvania;
- Drumul Național 67 (DN67) leagă direct sau prin ramificații (DN67B, DN67D) Banatul de Oltenia/Muntenia.

Municipiul este traversat de Râul Jiu, orașul fiind astfel alcătuit din doua zone, cu caracteristici diferite și anume:

- zona amplasată pe malul drept (vest) al râului s-a dezvoltat în lunca acestuia, ocupa o suprafață mică, desfășurată în lungul Drumului Național 67 (DN67). Din aceasta zona se desprinde DN67D care asigura legătura orașului cu partea de vest a țării;

- zona amplasată pe malul stâng (est) al Râului Jiu (vatra istorică) s-a dezvoltat pe amfiteatru format de cele cinci terase, care coboară de la Est la Vest pana la lunca Râului Jiu.

Cele doua zone sunt legate printr-un pod care traversează Râul Jiu, asigurând continuitatea pe direcția DN67.

Amplasat în depresiune, dezvoltat de la nord la sud în lungul Râului Jiu, Municipiul Târgu Jiu se afla în centrul de greutate al Județului Gorj, iar legătura cu alte localități din județ sau zone importante din vecinătate se realizează astfel:

- DN66 Deva / Hunedoara (în nord)
- DN66 Craiova (în sud)
- DN67 Râmnicu Vâlcea (est)
- DN67B Pitești / București (est)
- DN67D Drobeta Turnu Severin (sud vest)

Teritoriul administrativ al orașului înglobează mai multe localități amplasate în jurul orașului pe o raza de 3.5 km care sunt legate de Municipiu prin DN (66, 67, 67B, 67D), DJ (664, 667, 674A, 672B) sau DC (61, 143, 145).

Calea ferata (CF) asigură de asemenea legătura Municipiului Târgu Jiu cu zone importante din țara sau orașe: Craiova, Petroșani, Drobeta Turnu-Severin, etc.

I.6.2.2.1. Circulații carosabile

Străzile cuprinse in zona de studiu fac parte din rețeaua majora de străzi a Municipiului Târgu Jiu si sunt încadrate astfel:

a. străzi de categoria I-a (cate trei benzi de circulație pe fiecare sens)

- Strada Traian care prezintă particularitatea ca s-au păstrat pentru circulație cate doua benzi pentru fiecare sens, iar la bordura s-au amenajat locuri de parcare.

b. străzi de categoria a II-a (cate doua benzi de circulație pe fiecare sens)

- B-dul C-tin Brâncuși,

- Str. Unirii

c. străzi de categoria a III-a (cate o banda de circulație pe fiecare sens)

- Str. Calea Eroilor

- Str. 16 Februarie (pe un tronson are si parcaj amenajat in lungul bordurii)

- Str. Gheorghe Tătărăscu

- Str. Geneva

- Str. Tudor Vladimirescu

Toate aceste categorii de străzi sunt exemplificate în planșa de profile transversale.

S-au semnalat disfuncții (blocaje de trafic la anumite ore de vârf, congestii și număr ridicat de accidente rutiere) la nivelul intersecțiilor:

Situația parcajelor de mari dimensiuni și a deservirii zonei cu mijloace de transport în comun a fost analizată ținând cont de noua strategie a Municipality de descurajare a traficului auto cu autoturisme personale în perimetrul zonei centrale, preservarea calității spațiului urban și a vieții urbane prin *Dezvoltarea Durabilă* a unei mobilități alternative (transport în comun nepoluant, ciclism, **pietonizare** pe anumite sectoare - vezi str. Calea Eroilor).

Au fost identificate posibile amplasamente pentru parkinguri, poziția acestora fiind în corelare cu strategia prevăzută de PUG.

I.6.2.2.2. Parcări

Situația parcajelor și a deservirii zonei cu mijloace de transport în comun a fost analizată ținând cont de strategia municipalității de descurajare a traficului auto cu autoturisme personale în perimetrul zonei centrale, conservarea calității spațiului urban și a vieții urbane prin dezvoltarea durabilă a unei mobilități alternative (transport în comun nepoluant, ciclism, pietonizare pe anumite sectoare). Numărul parcarilor existente este încă insuficient comparativ cu numărul mare de autoturisme din zonă. Sunt prevăzute amplasamente pentru construirea de parcaje și *parking*-ul sub/supraterane

Au fost identificate posibile amplasamente pentru *parking*-uri de mari dimensiuni, locația acestora fiind în corelare cu *Strategia de Dezvoltare* a transportului public de suprafață Municipiului Târgu Jiu.

I.6.2.2.3. Circulații pietonale

Au fost evidențiate posibilitățile tramei pietonale existente de a prelua și dezvolta trasee pietonale cu un anumit specific-funcție de interes public manifestat. Aceste trasee pietonale au fost concepute pornind de la necesitatea de a relaționa zona cu un circuit turistic legat de axa Căii Eroilor și care poate include și zona ansamblului de monumente istorice, mai cu seamă în perspectiva prezentei în acest teritoriu a unor funcțiuni de maximă reprezentativitate și prestigiu, atrăgând în mod evident un turism de afaceri de standard ridicat.

Totodată prezenta elementelor naturale - râul Jiu, precum și vecinătatea **Parcul Municipal „Constantin Brâncuși”** au impus necesitatea studierii posibilităților de includere și relaționare în circuitul pietonal a promenadei pietonale (str.) Piața Victoriei de recreare și/sau comerciale aferente acestor elemente de cadru natural.

- pietonale de promenadă (legături între zonele de spații verzi - vezi insula de pe Jiu), de-a lungul Jiului, concentrări în piațete, scuaruri cu amenajări peisagistice adecvate, etc.)

- pietonale de interes comercial (principalele artere cu funcțiuni comerciale și de servicii sau care, în viitor, vor primi activități de interes public)
- pietonale de interes turistic (relații între obiectivele turistice principale, relaționat cu traseele turistice posibile zona Piața Victoriei, str. Calea Eroilor, etc.)
- pietonale de scurt-circuitare și ocazionale la nivel local (relații între școli, grădinițe, locuri de joacă pentru copii și între biserici și monumente.

I.6.2.3. STAREA FONDULUI CONSTRUIT SI VALORI ARHITECTURAL - URBANISTICE

Intru-cât în Zona **PUZ-zamCE** s-au remarcat:

- zone cu fond construit de bună valoare arhitecturală, dar într-o stare fizică precară, necesitând operațiuni de consolidare, refacere, reîntregire, revitalizare.
- zona locuințelor colective vechi (din anii '70-'80, vezi zona Piața Victoriei) care, deși beneficiază uneori de un confort urban mulțumitor mai cu seama datorat poziției centrale, starea fizică a imobilelor respective a început să fie marcată de trecerea timpului (30 de ani), necesitând intervenții în ceea ce privește îmbunătățirile termice, renovarea echipamentelor edilitare și refacerea fațadelor (degradate și „îmbunătățite” de către proprietari în neconcordanță cu relația acestora cu spațiul purtător de imagine urbană).
- zone construite în diferite perioade istorice - de ex. lotizări, în configurații *quasi* rurale unde însă intervențiile au lăsat loc operațiunilor de consolidare și îmbunătățire întâmplătoare fără asistență de specialitate.
- zone clasate, conform unor studii ne precizate, ca zone protejate (ZP)
- zone cu ambianțe de bună calitate ne incluse în ZP, (identificate pe plan), în general în zona semicentrală (est) a locuințelor individuale pe lot, respectiv mici grupări de construcții, fragmente de fronturi, clădiri cu valoare ambientală - pentru acestea, fără a fi instituit un regim de protecție, se recomandă intervenții în sensul păstrării ambianței specifice rezidenței și a elementelor arhitectonice care generează aceasta ambianță.

Se propune unificarea reglementarilor în scopul simplificării deciziei de autorizare, lăsând ca decizia de detaliu să fie asumată de către executivul de specialitate a Municipiului Târgu Jiu.

Au fost puse în evidență posibile amplasamente în vederea valorificării perspectivelor considerate favorabile, a punctelor de maxim altimetric (vezi amplasamentul „Coloanei Infinite”) necesar a fi susținute și protejate prin amenajări corespunzătoare, precum și în vederea creării unei unități de imagine de-a lungul axei Căii Eroilor și a altor artere principale de circulație.

I.6.2.4. REGIM DE INALTIME SI RELATII SPATIAL-CONFIGURATIVE

Prezenta documentație **PUZ-zamCE** își propune să redefinească altimetria generală a zonei fără a altera relația elementele de Patrimoniu, prin punerea în evidență a traseului axei caili

Eroilor în sensul creării premizelor de marcarea a acestora ne eludând caracteristicile formal-volumetrice ale arhitecturii de însoțire cât și al principalelor spații publice respectiv:

- tipologia fronturilor
- tipologia intersecțiilor/piețelor
- tipologia țesutului urban
- tipologia perspectivelor și relația lor cu relieful natural și cu altimetria zonei
- axe compoziționale
- accente volumetrice, dominante de masă, repere
- analiza raporturilor de scara între diferite zone sau fragmente urbane

Unificarea reglementarilor are ca scop corectarea reglementată a principalele disfuncționalități ale zonei **PUZ-zamCE** sub aspect spațial-configurativ adică zonelor:

- considerate destructurate spațial
- de a *frich* (spațiu destructurat) - existente la contactul a doua sau mai multe fragmente de țesut de tipuri diferite și cu înălțimi diferite datorate în special operațiunilor din anii '80 și demolărilor (vezi str. Gh. Magheru)
- de *vid urban* - lipsite de orientare și lizibilitate spațială
- *agresate* - atât prin prezenta unor construcții *delabrate* (nocive, poluante) sub aspect spațial cât și prin prezența implanturilor publicitare de o maniera haotica sau a operațiunilor de închidere a balcoanelor.

Au fost puse în evidență posibile amplasamente în vederea valorificării perspectivelor considerate favorabile, a punctelor de maxim altimetric necesar a fi susținute prin construcții înalte, precum și în vederea creării unei unități de imagine de-a lungul arterelor principale de circulație.

I.6.2.5. STAREA FONDULUI VEGETAL SI A PEISAJULUI

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu Zona **PUZ-zamCE**, se poate spune ca exista discrepante foarte mari - între zone bine plantate (Parcul Municipal) și zone practic lipsite de vegetație, între vegetație cu un anumit grad de organizare și porțiuni cu vegetație spontană.

Funcție de tipul vegetației în corelare cu tipul de țesut în care aceasta se dezvoltă, au fost identificate câteva categorii de peisaj urban prezente în cadrul Zonei **PUZ-zamCE** și ale căror valențe este recomandabil a fi păstrate și îmbunătățite, considerându-se că pot face parte din patrimoniul cultural al acestui teritoriu.

- peisaj hiper-urban (zona Centrală, Piața Victoriei, Primăria): vegetație fasonată în spațiu reprezentativ;

- peisaj urban rezidențial (zona de locuințe pe parcelă și lotizări): vegetație spontană pe parcele și în mici nuclee de ambianță locală;
- peisaj urban mixt (zona adiacentă arterelor majore, cu locuințe colective la niveluri superioare, parterul și mezaninul fiind ocupate de funcțiuni cu caracter public): vegetație de aliniament;
- peisaj rezidual (zona CF și zone de vid urban, maidane și *frish*-uri urbane): potențialul deschis pe care îl conțin aceste spații și încărcătura lor simbolică, aparținând memoriei colective.

Zona verde majoră a zonei rămâne Parcul Municipal (Parcul Eroilor) fiind cel mai însemnat spațiu plantat situat la vestul **PUZ-zamCE** pe malul Jiului.

Al doi-lea **pol verde** îl constituie însă, Parcul *Coloanei Infinitului* ansamblu care însă simte nevoia unei re-gândiri pe principii peisagistice moderne, de lizibilitate spațială și control al percepției, studiindu-se secvențial traseul de vizitare principal și ramificațiile sale co-laterale, în cadrul acestei configurări spațiale de excepție a zonei Centrale a Municipiului.

De asemenea, un potențial deosebit pentru apariția unui spațiu plantat compact de tip parc/suar îl oferă zona adiacentă Muzeului Gorjului, putând astfel satisface o nevoie de spații plantate din zona **PUZ-zamCE** relativ dens edificată a centrului orașului și practic lipsită de alte posibilități pentru organizarea de spații verzi.

Potențialul spațiilor plantate (vezi Memoriu Peisagistică) a fost evidențiat ca atare prin raportarea la restul tramei verzi a zonei **PUZ-zamCE** și a orașului (atât ca trama principală-aliniamentele majore, parcurile scuarurile, cât și ca trama secundară-aliniamente pe străzi secundare, legături verzi adiacente pietonalelor, puncte verzi locale).

Ceea ce ridică unele probleme (care sunt necesar a fi studiate prin PUD) este suprapunerea unei bune părți a acestui potențial "verde" peste un potențial economic însemnat, conducând la un posibil conflict de interese, suprapunere care însă ar putea fi corect gestionată printr-un management de proiect integrat și favorizarea SPATIILOR VERZI.

I.6.2.6 Regim juridic

A fost prezentată (intuitiv întru-cât beneficiarul nu a pus la dispoziție o evidență precisă a proprietății terenurilor) distinct forma de proprietate asupra terenului, cu marcarea distinctă a domeniului public, domeniului privat al statului și domeniului privat al Primăriei Municipiului Târgu Jiu, domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice și cele care au un statut juridic incert.

1. Din punct de vedere juridic au fost analizate și propuse ca strategii (teoretice) de urmat pentru Zona **PUZ-zamCE** privind definirea zonelor ce vor face obiectul exproprierilor pentru utilitate publică pentru rezolvarea problemelor de trafic și conformare spațial-volumetrică.

I.6.2.7 Echipare edilitară

Trama stradală a zonei adiacente ansamblului studiat este echipată în totalitate cu rețele de alimentare cu apă potabilă. Rețelele de canalizare a apelor uzate menajere și pluviale acoperă mare parte din această tramă stradală.

La nivelul municipiului Târgu Jiu situația serviciilor de alimentare cu apă, de canalizare și epurare a apelor uzate se caracterizează astfel:

I.6.2.7 .1 Alimentarea cu apă

Municipiul are sistem centralizat de alimentare cu apă a populației, numărul persoanelor branșate la acest sistem este estimat la 83.400 locuitori.

Sursele de apă ale sistemului sunt:

surse de suprafață:

- *Sohodol*
- *Șușița Verde (localitatea Stănești)*
- *captarea Vâja*

surse subterane:

- *Curtișoara-Iezureni*
- *Polata*
- *Preajba*

Aducțiunile de apă brută de la sursele prezentate până în stația de tratare aflată în oraș au o lungime totală de cca. 90 km, acestea sunt:

- *Runcu (Vâlcea)* cu lungimea totală de 14,5km, realizate între anii 1966 și 1976;
- *Sohodol – Runcu*, L=2,5km, este realizată din oțel;
- *Sușița - Stănești*, L= 18,2km, este realizată în anul 1966.

Stația de tratare a apei se află în oraș pe Dealul Târgului. Stația poate acoperi, teoretic, toată cererea de apă existentă și viitoare, însă datorită problemelor procesului de tratare, apa furnizată nu reușește să îndeplinească condițiile de calitate prevăzute în normele românești, aliniate celor europene.

Distribuția apei potabile către consumatori se face printr-o rețea cu lungimea de 183km, realizată din oțel, fontă, polietilenă. Aceasta nu acoperă în totalitate trama stradală a municipiului, iar vechimea conductelor variază între 5-50 ani.

Starea tehnică a sistemului de alimentare cu apă potabilă este următoarea:

- la sursele de apă de suprafață în caz de ploi torențiale crește turbiditatea apei, fapt care ridică foarte mult costul potabilizării apei captate în această perioadă;
- conductele de transport apă potabilă de la stația de tratare în rețeaua de distribuție au o stare tehnică bună, cu excepția a două conducte, corodate pe anumite porțiuni;
- stația de tratare a apei poate acoperi teoretic, toată cererea de apă existentă și viitoare, însă datorită problemelor procesului de tratare, apa furnizată nu reușește să îndeplinească condițiile de calitate din normele naționale. Fără o investiție importantă, stația se va deteriora,

datorită deselor defecțiuni ale echipamentelor, fapt care va duce la o continuă scădere a calității apei furnizate;

- utilajele și instalațiile din sistemul de apă sunt uzate moral și fizic, iar costurile de întreținere și exploatare sunt ridicate;
- rețeaua de distribuție are dese avarii datorită uzurii avansate, ceea ce produce pierderi mari de apă potabilă;
- traseul rețelelor, în anumite zone, trece prin proprietăți private, ceea ce face ca intervențiile în caz de avarie să se realizeze cu întârziere,
- fondurile alocate lucrărilor de revizii și reparații ale sistemului sunt limitate, cauza fiind ponderea scăzută a încasărilor.

1.6.2.7 .2.Canalizarea apelor uzate

Canalizare apelor uzate din municipiul Târgu Jiu se face în sistem divizor, totuși din diferite motive, există un număr mare de conducte de canalizare care funcționează în sistem unitar. Rețeaua de canalizare menajeră are lungimea de 82,5 km, din care 22 km reprezintă canalul colector principal, este construită între anii 1958 - 1999 și deservește aproximativ 61.300 locuitori. Materialele din care este realizată rețeaua sunt PVC, beton, azbociment. Canalul colector principal (construit în anul 1970) nu poate prelua toată cantitatea de apă uzată, iar aproximativ 10.0 km din rețeaua de canalizare menajeră necesită remediere totală. Apa uzată este transportată gravitațional către stația de epurare. Vechimea rețelei este de 10 - 45 ani.

În zonele lipsite de rețea, evacuarea apelor uzate se realizează în sistem propriu (fosă septic sau bazin vidanjabil).

Sistemul de canalizare pluvială are o lungime de 55 km și deservește cca 50 % din oraș. Lipsa rețelei de canalizare centralizată în unele zone ale orașului contribuie la poluarea solului și a apelor subterane. Comunicarea, pe anumite porțiuni, între canalizarea menajeră și canalizarea pluvială duce la mărirea volumului de apă uzată care ajunge la stația de epurare. Pe de altă parte, apele uzate ajung în canalizarea pluvială și de acolo direct în râurile învecinate orașului Jiu, Amaradia și canalul Hodinău.

Principalele probleme ale sistemului de canalizare și epurare al apelor uzate sunt:

- rețeaua colectoare are conducte vechi și avariate (conduce din beton sparte, secțiuni înfundate, conducte din beton pătrunse de rădăcinile copacilor, etc);
- cămine de canalizare distruse, acoperite cu pământ, beton sau asfalt, cu depuneri de pământ, piatră ceea ce reduce secțiunea de scurgere a apelor uzate;
- conducte instalate greșit, cu pantă inversă, care au condus la înfundări constante;
- rețele și cămine de canalizare amplasate pe proprietăți private, situație care limitează posibilitățile de intervenție și remediere în caz de avarie;
- construcții compromise, instalații învechite și utilaje uzate fizic și moral;

- rata de racordare scăzută, indică un risc sanitar ridicat, în special în zonele unde populația este alimentată în sistem centralizat cu apă potabilă ;
- apa uzată este evacuată direct în emisar, ocolind stația de epurare;
- posibilități limitate pentru reabilitarea, întreținerea și exploatarea sistemului de canalizare.

În prezent, administratorul serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare, societatea APAREGIO GORJ, are în derulare investiții pentru extinderea și modernizarea serviciilor oferite populației municipiului. Aceste investiții sunt accesate în cadrul Programului Operațional Sectorial de Mediu, prin proiectul „*Extinderea și reabilitarea sistemelor de apă și apă uzată în județul Gorj*”, elaborat în anul 2008 și sunt cofinanțate din Fondul de Coeziune.

I.6.2.7 .3. Concluzii

Analiza situației existente a infrastructurii de bază pentru alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate pune în evidență faptul că municipiul Târgu Jiu beneficiază de sisteme centralizate de alimentare cu apă și de canalizare și epurare a apelor uzate.

În faza premergătoare posibilității accesării de Fonduri de Coeziune prin Programul Operațional de Mediu, aceste sisteme aveau o serie de probleme tehnice de funcționare cauzate în primul rând de vechimea lor.

Calea Eroilor și zona adiacentă aflată în studiu este echipată cu rețele de distribuție apă potabilă, canalizare pentru apele uzate menajere și pluviale.

Zona este traversată de calea ferată a orașului și de un canal parțial deschis, care pleacă din lacul Panduraș și formează o oglindă de apă în zona gării orașului.

Sunt în curs de realizare investiții pentru reabilitarea și modernizarea sistemelor apă și canalizare, investiții prevăzute în Programul Operațional Sectorial de Mediu, al Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice.

I.6.2.7 .4. Energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici edilitari si industriali din municipiul Tg-Jiu se realizează din Sistemul energetic Național prin intermediul următoarelor stații de transformare :

-Debarcader –

- Tg-Jiu Sud

- Tg-Jiu Nord

- SRA AHTEGO Tg-Jiu

- Tg-Jiu - IUM

- Statiile Barseti 1 si Barsesti 2

Distributia energiei electrice in rețelele de medie tensiune

În prezent în municipiul Tg-Jiu injecția din stațiile trafo de 110kV. menționate mai sus se face la tensiunea 20 kV și 6 kV. O caracteristică generală a rețelelor de distribuție de medie tensiune din municipiu, este faptul că sunt concepute din punct de vedere al construcției în două categorii.

- rețele cu distribuție directă;
- rețele cu distribuție prin puncte de alimentare;

Reteaua de iluminat public este separată de rețelele pentru consum casnic.

Zona Calea Eroilor este alimentată prin cablu subteran de joasă tensiune. Sunt prevăzute cabluri separate pentru iluminatul public față de ceilalți consumatori.

S.C. CEZ Distribuție S.A. are în desfășurare un plan de integrare în SCADA a 16 stații de transformare din Oltenia, pe fonduri proprii și fonduri europene, precum și modernizarea parcului de transformatoare electrice.

I.6.2.7 .5.TELECOMUNICATII

Municipiul Targu Jiu este deservit de două centrale digitale telefonice digitale amplasate în cele două sedii ale Direcției județene de Telecomunicații ROMTELECOM. Legăturile telefonice între abonați și centrala telefonică se realizează prin cabluri telefonice amplasate în canalizații subterane și aeriene.

Reteaua telefonică a zonei Calea Eroilor din municipiul Targu Jiu este o rețea de tip subteran. Materialele folosite la construirea canalizației au fost tuburile PVC tip mijlociu (M) sau greu (G).

Pe străzile unde nu există canalizație telefonică subterană, cablurile telefonice sunt instalate aerian pe traseele de energie electrică joasă tensiune.

Traseele cablurilor telefonice urmăresc trama strădala a localității, de la camerele de tragere existând ramificații pentru utilizatorii concentrați și blocurile de locuințe.

În zonele nesistemate bransamentele sunt realizate aerian, iar în zonele sistematizate legăturile telefonice sunt realizate în cablu telefonic până la firida telefonică.

I.6.2.7 .6.ECHIPAREA CU ENERGIE TERMICA ȘI GAZE NATURALE

La ora actuală, în România, **alimentarea cu energie termică** este din ce în ce mai interdependentă de alimentarea cu gaze naturale, aceasta fiind evidențiată de creșterea numărului de consumatori de gaze naturale, precum și de înființarea de noi distribuții de gaze naturale și de amplificarea sistemelor de transport și distribuție existente.

Dezvoltarea durabilă presupune utilizarea cu cât mai multă grijă a combustibililor fosili pentru asigurarea unui confort optim, în paralel cu un cost cât mai redus atât pentru utilizatorii clădirilor de locuit, cât și pentru cei ai clădirilor de utilitate publică.

În Municipiul Târgu Jiu sistemul de alimentare centralizată cu energie termică (SACET) alimentat de la 32 centrale termice de cartier nu mai este în funcțiune, astfel încât

apartamentele blocurilor de locuințe, precum și spațiile și clădirile de utilitate publică sunt în prezent alimentate de la (micro)centrale termice proprii alimentate pe gaze naturale.

Pe lângă activitatea continuă a DISTRIGAZ SUD REȚELE – PUNCT DE LUCRU TÂRGU – JIU de înlocuire a conductelor cărora le-a expirat durata normală de viață, de reamplasare a lor, dacă este cazul, creșterea debitului de gaze naturale instalat a condus la necesitatea montării de noi conducte cu capacitate, respectiv diametre, corespunzătoare.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE în Municipiul Târgu Jiu se realizează din structura Țicleni și din structura Strâmba – Vulcan.

Distribuția de gaze naturale în Municipiul Târgu Jiu a fost înființată în anul 1959, alimentarea făcându-se din conducta de transport Țicleni – Paroșeni prin intermediul Stației de reglare măsurare predare – primire (SRMP) din cartierul Drăgoeni. Din această stație pleacă spre oraș 2 conducte de repartiție de medie presiune care alimentează Stațiile de reglare măsurare de sector (SRS) din cartierele C.A.M., 8 Mai și Narciselor (aceasta din urmă amplasată în vecinătatea buffer-zonei a Ansamblului Monumental Calea Eroilor), primele realizate în oraș.

În paralel cu conducta DN 500 mm Țicleni – Paroșeni se află și conducta DN 500 mm Ardeal care funcționează în regim de înaltă presiune și care, în condițiile scăderii presiunii din cele două structuri, permite asigurarea cu gaze a municipiului prin interconectarea în punctele SRMP Vădeni și SRMP Drăgoeni.

Din structura Strâmba – Vulcan prin conducta DN 300 mm de medie – înaltă presiune este alimentată SRMP Bârsești din care sunt alimentați consumatorii din vestul municipiului, de pe malul drept al Jiului.

Conductele de gaze naturale din zona studiată (triunghiul format aproximativ din str. T. Vladimirescu, str. Unirii, cu baza pe malul drept al Jiului) funcționează în regim de presiune redusă, cu excepția conductei de medie presiune DN 400 mm de pe str. T. Vladimirescu de la SRMP Drăgoeni la SRMS Narciselor.

Din cele de mai sus, se constată că pe Calea Eroilor conducta de gaze nu este continuă, fiind realizată în perioade diferite și după proiecte diferite, în funcție cum s-a gândit asigurarea cu gaze a diferitelor zone ale Municipiului. De asemenea, este de remarcat faptul că pe străzile care intersectează Calea Eroilor sunt instalate conducte cu diametre mai mari și continuitate din punct de vedere al traseului, al dimensiunilor și al materialului decât cele de pe Calea Eroilor.

De aici rezultă necesitatea analizării integrate a totalității echipamentelor edilitare (apă-canal, energie electrică, gaze, telecomunicații, eventual termice), atât ale Căii Eroilor, cât și ale *buffer-zonei*.

I.7. SINTEZA ANALIZEI - DIAGNOZA ZONEI SI PREMIZE DE INTERVENTIE

I.7.1. SINTEZA ANALIZEI

Diagnoza zonei sintetizează pe baza metodologiei de analiza SWOT stadiul actual al zonei **PUZ-zamCE** și potențialul de dezvoltare posibil a fi generat de activele zonei.

În sinteza, au fost aduse în același plan informații privind aspecte de ordin funcțional, spațial, economic și tehnic, precum și date și concluzii parțiale privind starea fondului vegetal și a peisajului, urmărindu-se evidențierea, pe baza metodologiei de analiza SWOT, a punctelor tari (calitățile și valorile urbanistice ale sitului), a punctelor slabe (disfuncționalitățile, problemele), a oportunităților (potențialul cultural, investițional și de dezvoltare) și a riscurilor (amenințările, obstacolele).

I.7.2. ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI (strengths)	PUNCTE SLABE (weaknesses)	OPORTUNITATI / POTENTIAL (opportunities)	RISCURI / AMENINTARI (threats)
INCADRARE IN ORAS			
<ul style="list-style-type: none"> - pozitie centrala - reprezentativitate prin repere istorice și țesut urban valoros - prezenta Jiului ca element structurant al peisajului urban 	<ul style="list-style-type: none"> - poziție dominantă, inhibanta pentru oraș 	<ul style="list-style-type: none"> - potențial de dezvoltare a unor zone de maximă reprezentativitate pentru „capitală” de județ 	<ul style="list-style-type: none"> - dezvoltare extensiva a centrului (în “pata de ulei”) - apariția conflictelor de interese între sectorul public și cel privat
CIRCULATII SI ACCESIBILITATE			
<ul style="list-style-type: none"> - accesibilitate (auto și pietonală) foarte bună în relația cu restul orașului 	<ul style="list-style-type: none"> - accesibilitate slabă pentru relația cu aeroportul gara - importante disfuncții privind traficul al orele de vârf în anumite intersecții (Calea Eroilor cu str. C-tin Brâncuși) - importante probleme 	<ul style="list-style-type: none"> - potențial de amenajare trasee pietonale în relația cu centrul istoric, obiective religioase, elemente de spațiu verde și cu axa Căii Eroilor - oportunități amenajare trasee pentru ciclism - oportunități amenajare noi pasarele de traversare a CF, 	<ul style="list-style-type: none"> - posibilități reduse de utilizare a subsolului pentru parcări de mari dimensiuni din cauza prezentei metroului - posibilități reduse de pietonizare a

	<p>privind locurile de parcare</p> <ul style="list-style-type: none"> - insuficienta deservirii cu mijloace de transport in comun (mai ales zona de est (zona Coloanei Infinitului) 	<p>pasaje subterane și piațete pietonale</p>	<p>unor trasee din cauza necesității deservirii unitărilor de locuit și servicii</p> <ul style="list-style-type: none"> - risc de congestie a zonei centrale datorită confluenței celor 2 mari direcții orășenești de circulație - N-S și E-V, în perspectiva creșterii valorilor de trafic
FUNCTIUNI			
<ul style="list-style-type: none"> - mixitate functionala afirmata, generand de dinamica vietii urbane - concurenta profilelor functionale: cu zona de Nord (pentru locuinte de standard ridicat și birouri cls I.) și cu zona Est (pentru recreere) 	<ul style="list-style-type: none"> - prezenta incompatibilitatilor functionale generand disconfort (locuirea din vecinatatea unitatilor de productie) - functiuni comerciale impropriu dezvoltate - functiuni culturale și de recreere, în relatie cu obiective turistice - insuficient dezvoltate 	<ul style="list-style-type: none"> - potențial important pentru amplasarea funcțiilor și spațiilor reprezentative la nivel de Capitala de județ - potențial de reconversie funcțională a zonelor industriale cu productivitate redusă, poluante și incomodante pentru locuire - oportunitatea de creare a unor nuclee de funcțiuni culturale și de recreere de importanță orășenească (...) 	<ul style="list-style-type: none"> - nivelul scăzut al cererii de spații pentru birouri de standard ridicat - pretul ridicat al terenurilor în zona (mediu de piață nefavorabil, specula imobiliară) - nivelul ridicat al inflației în corelare cu interesul scăzut al investitorilor
STAREA FONDULUI CONSTRUIT			
<ul style="list-style-type: none"> - Fond construit în general în stare medie și bună 	<ul style="list-style-type: none"> - Fond construit aferent locuințelor pe parcelă în țesut spontan-de calitate slabă - atât ca sistem constructiv cât și ca organizare a <i>partiurilor</i> (locuințe-vagon) - Fond construit aferent 	<ul style="list-style-type: none"> - Potențial de înlocuire treptată a fondului construit de slabă calitate cu fond construit de calitate superioară - Oportunități de demarare a operațiunilor pilot de revitalizare a ansamblurilor de locuințe colective în scopul ridicării 	<ul style="list-style-type: none"> - capacități reduse de finanțare a operațiunilor de revitalizare urbană - posibilități reduse de cooperare și parteneriat public - privat, datorate

	blocurilor dupa in stare de degradare fizica continua	confortului locuirii	absentei cadrului legislativ adecvat
CADRUL SPATIAL - CONFIGURATIV			
CADRUL NATURAL & PEISAJ			
<p>- elemente (cvasi)naturale de importanta majora pentru oras (relief, apa)</p> <p>- peisaj urban cu amprenta istorica de notorietate</p> <p>- fond vegetal matur in stare buna (Parcul Municipal Constantin Brâncuși și Parcul Coloanei Fără Sfârșit)</p> <p>- Fond vegetal alcătuit din specii ale caror cromatica și textura persista in toate anotimpurile.</p> <p>- zone in care vegetatia plantata pe parcele contribuie pozitiv la imaginea urbana (strada Eroilor)</p> <p>- zone in care plantatiile de aliniament contribuie la</p>	<p>- starea nesatisfăcătoare a factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorate in principal poluării atmosferice generate de traficul auto</p> <p>- procent scăzut al spatiilor plantate/ cap. locuitor</p> <p>- Peisaj urban marcat de discontinuitati spatiale, structurale și sociale.</p> <p>- peisaj urban de confluenta a celor doua mari orientări N-S și E-V, generând conflicte de imagine și fragmentare percepției</p> <p>- plantații aliniament degradate sau incomplete (ax Biserica Trei Ierarhi – Parcul Coloanei fara Sfarsit)</p> <p>- zona ce necesita rarefierea vegetatiei pentru evidentierea accentelor (textura, culoare, silueta) vegetale existente (zonele de acces in Parcul Municipal Constantin Brancusi, Parcul Nicu. D. Milosescu)</p>	<p>- posibilități de micșorare a elementelor de agresiune asupra peisajului și de integrare calitativ superioara a acestuia unui nou cadru spațial</p> <p>- posibilități de creștere a procentului de spatii plantate/cap.loc.</p> <p>- completarea sistemului de spatii verzi prin amenajarea incintelor cu potential peisagistic (clubul pensionarilor militari)</p> <p>- relaționarea monumentelor de arhitectura cu fondul vegetal existent prin completare sau rarefiere</p> <p>- amenajarea unei plantatei de protecție pentru infrastructură (coridor cf) și crearea unui ambient corespunzător unei circulații pietonale</p> <p>-optimizarea vizibilitatii la nivelul axului ansamblului monumental prin completarea plantatiilor de aliniament cu specii ce prezinta silueta columnara.</p> <p>- sustinerea elementelor monument prin completarea fundalurilor vegetale deja existente cu specii ce prezinta foliaj pe tot parcursul anului.</p>	<p>- impactul asupra peisajului și asupra factorilor de mediu</p> <p>- necesitând o evaluare atenta pe termen mediu și lung, în sensul respectării principiilor dezvoltarii durabile</p> <p>- Risc de ocupare excesiva a terenului și, în consecință, de dispariție a spațiilor deschise</p> <p>- perspective obturate din cauza dezvoltării vegetației (existente sau viitoare) in lipsa unor interventii ce vizeaza mentinerea coridorului vizual la nivelul axului monumental</p> <p>- segmentarea coridorului vizual catre coloana fara sfarsit datorata dezvoltării necontrolate a</p>

<p>crearea unui corridor visual spre elementele ansamblului monumental - plantatii noi cu potential de completare a fondului vegetal existent la nivelul zonei centrale</p>	<p>- grupuri decorative nestructurate din punct de vedere compositional (zona centrala, Parcul Municipal Constantin Brancusi) - specii fasonate in forme geometrice ce concureaza din punct de vedere al siluetei cu obiectele monument (Parcul Municipal Constantin Brancusi si Parcul Coloanei Fara Sfarsit) - zone cu in care fondul vegetal este fasonat necorespunzator (Parcul Nicu. D. Milosescu si zona verde adiacenta Bisericii Trei Ierarhi) - zone cu suprafete mari mineralizate</p>		<p>vegetatiei inalte - conflict intre silueta elementelor monument si grupari vegetale tunse in forme geometrice pure -degradarea materialului vegetal datorita supraaglomerarii de specii</p>
ECHIPARE EDILITARA			
<p>- Zona este echipata cu toata gama de retele edilitare, neexistand zone lipsite de facilitati in acesta privinta</p>	<p>- Starea nesatisfacatoare a retelelor de alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale, in anumite zone necesitand interventii urgente</p>		<p>- Trecerea la centrale de apartament sau/si de scara in zonele de blocuri are efecte deocamdata incalculabile pentru sistemul centralizat de distributie a energiei termice - Dificultati de finantare a operatiunilor majore de reabilitare a retelelor edilitare</p>

I.7.3. Comentarii analiza SWOT Zona PUZ-zamCE

I.7.3.1. PUNCTE TARI (STRENGTHS) PUZ-zamCE:

I.7.3.1.1. Încadrare în oraș

- poziție centrală, axă de legătură între zona monumentelor lui C-tin Brâncuși)
- caracter reprezentativ pentru oraș, prin reperele istorice și țesutul urban valoros incluse în zonă
- prezența Râului Jiu și relația cu zona centrală ca posibil element structurant al peisajului urban

I.7.3.1.2. Regim funcțional - mod de utilizare a terenului

- mixitate funcțională, generată de dinamica vieții urbane
- concurența pofilelor funcționale: locuințe colective și birouri-administrație centrală vs. locuințe individuale, spatii verzi-recreere vs. cultură)

I.7.3.1.3. Circulații - accesibilitate

- Accesibilitate (auto și pietonală) foarte bună în relația cu zonele învecinate
- Capacitate mare a tramei stradale majore de preluare a traficului (str. Constantin Brâncuși, str. Traian, str. Unirii)

I.7.3.1.4. Valori arhitectural - urbanistice și relații spațial-configurative

- elemente compoziționale unice în oraș: Râul Jiu, axa compozițională majoră (Calea Eroilor),
- bogăția reperelor urbane și a dominantelor spațiale,
- istoria zonei și a intervențiilor asupra ei constituie elemente de configurare a unei identități proprii deja afirmate.

I.7.3.1.5. Starea fondului vegetal și a peisajului

- elemente (cvasi)naturale de importanță majoră pentru oraș (parcuri)
- peisaj urban cu amprentă istorică de relativă notorietate

I.7.3.2. PUNCTE SLABE (WEAKNESSES) PUZ-zamCE

I.7.3.2.1. Încadrare în oraș

- poziție concurentă ca ofertă pentru spații destinate comerțuri și serviciilor între zona de est și zona de vest

I.7.3.2.2. Regim funcțional - mod de utilizare a terenului

- prezenta incompatibilităților funcționale generând disconfort (locuirea din vecinătatea unităților de producție)
- funcțiuni comerciale impropriu dezvoltate
- funcțiuni culturale și de recreere, în relație cu obiective turistice - insuficient dezvoltate

I.7.3.2.3. Circulații - accesibilitate

- accesibilitate slabă pentru relația cu Gara,
- accesibilitate relativă pentru relația cu DN

- importante disfuncții privind traficul în orele de vârf în anumite intersecții (str. Constantin Brâncuși cu Calea Eroilor),
- insuficiența numărului de locuri de parcare
- capacitate slabă de deservire cu mijloace de transport în comun (mai ales zona de est)

I.7.3.2.4. Valori arhitectural - urbanistice și relații spațial-configurative

- Prezența a numeroase zone destructurate și a multiple spații reziduale,
- Dominanta compozițională a axei Bd. Unirii care subordonează restul zonei, împiedicând astfel integrarea cu țesutul vechi,
- prezența zonelor de ruptură a țesutului urban, la joncțiunea dintre câmpul structural al zonelor de blocuri și cel al locuințelor unifamiliale de max. P+2.

I.7.3.2.5. Starea fondului vegetal și a peisajului

- starea nesatisfăcătoare a factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorate în principal poluării atmosferice generate de traficul auto
- procent scăzut al spațiilor plantate / cap de locuitor vezi PUG
- peisaj urban marcat de discontinuități spațiale, structurale și sociale
- peisaj urban de confluență a celor două mari orientări N-S (Jiu) și E-V (axa Calea Eroilor), generând conflicte de imagine și fragmentare a percepției.
- posibilități de reducere a elementelor de agresiune asupra peisajului și de integrare calitativ-superioară a acestuia unui nou cadru spațial,
- posibilități de creștere a procentului de spații plantate. (înverzirea parcajelor, creșterea procentului de vegetație înaltă în zonele mineralizate)
- respectarea distanțelor de plantare pentru a permite creșterea și valorificarea vegetației
- utilizarea de specii care nu sunt sensibile la poluare
- utilizarea de specii care nu fac fructe
- respectarea cerințelor de fasonare ale vegetației

I.7.3.3. OPORTUNITĂȚI (OPPORTUNITIES) PUZ-zamCE

I.7.3.3.1. Încadrare în oraș

- potențial de dezvoltare a unor zone de maximă reprezentativitate pentru Capitală de județ și de reechilibrare a balanței de dezvoltare a orașului.

I.7.3.3.2. Regim funcțional - mod de utilizare a terenului

- potențial ridicat pentru amplasarea funcțiilor și spațiilor reprezentative la nivel de Capitală de județ.
- potențial de reconversie funcțională a zonelor industriale cu productivitate redusă, poluante și incomodante pentru locuire.
- oportunități de creare a unor nuclee de funcțiuni culturale și de recreere de importanță orășenească

I.7.3.3.3. Circulații - accesibilitate

- potențial de amenajare de trasee pietonale în relația cu centrul istoric, cu obiectivele religioase și cu promenada aferentă Râului Jiu,
- posibilități de amenajare trasee pentru ciclism,
- potențial de amenajare de noi scuaruri și piațete pietonale.

I.7.3.3.4. Valori arhitectural - urbanistice și relații spațial - configurative

- potențial important pentru noi configurări spațiale reprezentative, de prestigiu, cu arhitectură de calitate
- potențial important de re creare a imaginii de ansamblu a zonei
- posibilități de valorificare a elementelor naturale (râul Jiu) și de implantare a unor noi repere spațiale și accente verticale,
- potențial de revitalizare și reconfigurare a spațiului public prin crearea de piețe, piațete și trasee pietonale în relație cu centrul istoric și obiective turistice,
- posibilități de “țesere” a țesutului urban în zonele de ruptură prin elemente de interfață, cu instrumente arhitecturale și peisagere.

I.7.3.3. PERICOLE / RISCURI (THREATS)

I.7.3.3.1. Încadrare în oraș

- dezvoltare extensivă necontrolată a zonei centrale (în “pată de ulei”),
- apariția conflictelor de interese între sectorul public și cel privat.

I.7.3.3.2. Regim funcțional - mod de utilizare a terenului

- nivelul scăzut al cererii de spații pentru birouri,
- prețul terenurilor din zona(?),

I.7.3.3.3. Circulații - accesibilitate

- posibilități reduse de utilizare a subsolului pentru parcuri de mari dimensiuni din cauza apei freatică,
- posibilități reduse de pietonizare a unor trasee din cauza necesității deservirii unităților de locuit și de servicii,
- risc de congestie a traficului în perspectiva creșterii valorilor lui.

I.7.3.3.4. Valori arhitectural - urbanistice și relații spațial-configurative

- capacități reduse de finanțare a proiectelor și operațiunilor specifice,
- lipsa interesului și a participării populației la proiectele de imagine urbană,
- prezența presiunilor de moment asupra terenurilor zonei, generând intervenții necoordonate cu strategii de ansamblu.

I.7.3.3.5. Starea fondului vegetal și a peisajului

- impactul asupra peisajului și asupra factorilor de mediu – necesitând o evaluare atentă pe termen mediu și lung, în sensul respectării principiilor dezvoltării durabile,
- risc de ocupare excesivă a terenului și, în consecință, de dispariție a spațiilor publice.

I.8. PREMIZE DE INTERVENTIE PUZ-zamCE

CRITERII

Pentru evidențierea premizelor de dezvoltare este recomandată aplicarea unor criterii de definire și delimitare a unor subzone în cadrul teritoriului analizat, prin cumularea și corelarea concluziilor parțiale provenite din analizele succesive realizate anterior:

I.8.1. criteriul de coerență spațială,

I.8.2. criteriul de mixitate funcțională,

I.8.3. criteriul de reprezentativitate,

I.8.4. criteriul de eficiență,

I.8.4. criteriul de operaționalitate.

I.8.1. criteriul de coerență spațială a impus definirea și delimitarea zonelor și punctelor care pot fi valorificate din punct de vedere spațial-configurativ, prin integrarea câmpurilor structurale ale diferitelor texturi urbane prezente în teritoriu și prin valorificarea potențialului existent, atât al cadrului construit cât și a cadrului natural.

I.8.2. criteriul de mixitate funcțională a condus la urmărirea diversificării funcțiilor în ariile care permit acest lucru, includerea funcțiilor comerciale și de servicii publice lângă cele de birouri/afaceri/administrație, în scopul flexibilității vieții urbane cotidiene și evitării riscului de apariție a zonelor “moarte”. Mixitatea funcțională a fost urmărită ca principiu și în cazul zonelor rezidențiale, încurajându-se aici apariția unor funcțiuni complementare locuirii respectiv: comerț, servicii, cultură, culte, agrement.

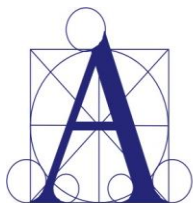
I.8.3. criteriul de reprezentativitate trebuie urmărit atât în ceea ce privește tipul funcțiilor dezirabile în zonele ce urmează a fi construite, cât și în ceea ce privește modul de tratare arhitectural-urbanistică a spațiilor publice, gradul de echipare și dotare, precum și în ceea ce privește fluența circulației carosabile și pietonale și parcajele.

I.8.4. criteriul de eficiență și cel de operaționalitate vor trebui să fie urmărite îndeaproape prin studiul de marketing socio-urban care să definească o strategie de implementare a proiectului urbanistic *documentației (PUZ) componenta a dosarului de nominalizare în lista patrimoniului mondial cultural și natural a UNESCO* prin planul de dezvoltare și planul de investiții pe termen lung, strategia de marketing și proiectul campaniei de susținere a proiectului, în sens participativ. Acestea vor fi elaborate pe baza unor scenarii de dezvoltare urbană pe fundalul tendințelor macroeconomice actuale, după ce în prealabil vor fi definite tendințele majore ale pieței imobiliare, cererea, oferta, capacitatea de absorbție a pieței, clienții și preferințele acestora din punct de vedere al calităților amplasamentelor și al standardelor de calitate.

Pe baza acestor criterii au fost delimitate - vezi planșa CONCLUZII SI RECOMANDARI **PUZ-zamCE**, următoarele areale (zone) și direcții prioritare de reglementare ulterioara :

1. ZONA IN CARE SE RECOMANDA INLOCUIREA TREPTATA A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT CU UNUL DE CALITATE SUPERIOARA, CU PASTRAREA OBLIGATORIE A PARCELARULUI SI A TRAMEI STRADALE
2. ZONA CU VOCATIE COMERCIALA IN CARE SE RECOMANDA INCURAJAREA ACTIVITATILOR COMERCIALE SI DE SERVICII PUBLICE - AXA CALEA EROILOR
3. ZONA IN CARE SE IMPUNE RECONVERSIA FUNCTIONALA A SPATIILOR DE PRODUCTIE EXISTENTE CATRE FUNCTIUNI COMERCIALE, SERVICII, CULTURA, RECREERE
4. ZONA IN CARE ESTE POSIBILA SI SE RECOMANDA IMPLANTAREA FUNCTIUNILOR SI A SPATIILOR DE MAXIMA REPREZENTATIVITATE LA NIVEL DE CAPITALA DE JUDET
5. ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE IN BLOCURI, IN CARE SE RECOMANDA INCEPEREA DE URGENTA A OERATIUNILOR DE REVITALIZARE URBANA A SPATIILOR PUBLICE SI DE RESTRUCTURARE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
6. ZONA CU TESUT URBAN VALOROS IN CARE SE RECOMANDA PASTRAREA VALORLOR EXISTENTE SI AMABIANTEI LOCALE
7. ZONA DESTRUCTURATA CU POTENTIAL DE AMPLASAE A DOTARILOR DE INTERES PUBLIC
8. ZONA IN CARE ESTE POSIBILA AMPLASAREA FUNCTIUNILOR PREDOMINANT CULTURALE SI A DOTARILOR DE INTERES PUBLIC DE STANDARD RIDICAT, CU OBLIGATIVITATEA MENTINERII UNUI PROCENT SATISFACATOR DE SPATII PLANTATE
9. ZONE UNDE SE RECOMANDA REMEDIEREA RUPTURII DE TESUT PRIN REZOLVAREA INTERFERENTEI CAMPURILOR STRUCTURALE
10. ZONE "VERZI" de LEGATURA EXISTENTE / INCURAJATE / PROPUSE
11. PERSPECTIVE CE TREBUIESC VALORIFICATE
12. INTERSECTII DEFECTUOASE CU PRIORITATE DE REZOLVARE
13. ZONA CU TRAMA STRADALA NEADAPTATA LA NOILE VALORI DE TRAFIC, IN CARE SE RECOMANDA GASIREA DE SOLUTII SPECIFICE PENTRU DIMINUAREA TRAFICULUI AUTO SI INCURAJAREA SOLUTIILOR ALTERNATIVE
14. ZONA INSUFICIENT DESERVITA CU MIJLOACE DE TRANSPORT IN COMUN
15. ZONA DE INTERMODALITATE, PRIORITARA PENTRU MODERNIZAREA MIJLOACELOR DE COMUNICARE RUTIERA
16. ZONE CU POSIBILITATI DE AMPLASARE A PARCAJELOR SUBTERANE
17. TRASEE PIETONALE SI PISTE PENTRU CICLISM IN RELATIE CU OBIECTIVELE DE INTERES TURISTIC SI CULTURAL DIN ZONA STUDIATA SI DIN VECINATATI

18. ZONE CU REțele DE ALIMENTARE CU APA CARE NECESITA REABILITARE, INLOCUIRE (up grad-are)



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

II. REGLEMENTARI - PROPUNERI

II. 1. PRINCIPII STRATEGICE ȘI PROGRAME PRIVIND ZONIFICAREA FUNCIONALĂ, ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI CIRCULAȚIA

Strategiile de reglementare ale acestui studiu au luat în calcul elementele de tema care au fost precizate de *tema de proiectare*) și au urmărit atingerea obiectivelor menționate au fost armonizarea cu Planul Urbanistic General (existent) și modificarea, acolo unde este cazul, a prevederilor PUG în curs de elaborare, și cu documentațiile de urbanism deja aprobate în scopul atingerii obiectivelor anunțate anterior;

- armonizarea interesului public cu cel privat la stabilirea orientărilor de reglementare;
- ameliorarea traficului auto și pietonal în zona **buffer-zone** prin măsuri specifice orientate către rezolvarea principalelor puncte conflictuale identificate;
- încurajarea dezvoltării funcțiunilor de maximă reprezentativitate în concordanță cu statutul propus zonei și în corelare cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectiva
- eliminarea activităților nocive pentru locuitori și găsirea posibilităților de conformare a cadrului spațial pentru activitățile de interes public care să susțină **buffer-zone** ului și a „axului” Calea Eroilor;
- asigurarea condițiilor, prin reglementari specifice, pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului istoric existent și a axului în limitele **buffer-zone** (BZ);
- asigurarea condițiilor pentru punerea în valoare a peisajului urban și a potențialului natural al zonei **buffer-zone** (BZ)
- asigurarea unei valorificări eficiente a infrastructurii tehnico-edilitare existente și identificarea zonelor ce necesită proiecte de refacere a infrastructurii prin corelarea modului de ocupare a terenului cu modul de echipare în limitele **buffer-zone** (BZ);

- asigurarea condițiilor de punere în aplicare a organizării de concursuri publice de amenajare în detaliu a zonei axului Calea Eroilor în limitele **buffer-zone** (BZ);
- omogenizarea, simplificarea și detalierea reglementarilor zonei în limitele **buffer-zone** (BZ).

Reglementarea punctuală a tuturor valorilor și componentelor arhitectural-urbanistice, care conformează spațiul urban ce însoțește ansamblul materializate prin suportului lor fizic (urbanistic, arhitectural, peisager) care caracterizează zona limitrofă obiectivului UNESCO propus și care necesită o protecție reglementată cu scopul declarat de a proteja și pune în valoare opera lui C-tin Brâncuși, și pe cale de consecință stabilirea punctuală a gradului de protecție și intervenție în limitele **buffer-zone** (BZ).

II. 2. MODUL DE CONSTRUIREA TERENURILOR ÎN ZONA DE STUDIU

II.2.1. DUPĂ MODUL DE CONSTRUIRE, pot fi distinse în zona **PUZ zamCE** trei tipuri de construcții:

1. construcții care păstrează sau repeta tipul tradițional de construire, fie de tip târg, fie de tip semi-rural. Tipul tradițional de construire este dat de aliniere, poziție, orientare, raport între construit și neconstruit și plantat, precum și de distanțele fata de limitele laterale și de fund de lot ale parcelei. Aceste construcții trebuiesc păstrate în configurarea lor compoziționala, chiar dacă pot să sufere substituirii sau completări, acolo unde acestea nu sunt MI sau cu valoare arhitecturală (în acest caz trebuie conservate).
2. construcții care contrazic modalitatea de construire tradițională a parcelei pe care sunt amplasate. Aceste construcții pot fi înlocuite dacă nu sunt MI sau pot modificate în baza unei analize asupra capacitații noii construcții de a se încadra în modalitatea tradițională de construire pe lot.
3. construcții care introduc noi forme de parcelar (prin reparcelare) sau îl desființează (prin alipire) în scopul instituirii unui *partiu* arhitectural care contrazice atât modalitatea de construire cât și baza ei parcelară.

II.2.2. DUPĂ VOLUMETRIE construcțiile din zona **PUZ zamCE** pot fi clasificate în:

1. construcții respectând volumetria tradițională, de tip neoclasic mic-urban, ori de tip vernacular urban, cu spații de tranziție de tip prispa, foișor sau portic și acoperite cu acoperiș în pantă și care, în situația în care se găsesc în zone de protecție a MI ori în ansambluri istorice, își vor păstra aceste caracteristici formale (acest lucru neinterzicând

modificări ale interiorului sau ale volumetriei neafectând caracteristicile sale de bază, ori edificarea unor alte corpuri)

2. construcții exprimând alte volumetrii decât cea tradițională, ori care reprezintă implantarea unor modele spațiale exterioare cadrului tradițional regional sau național și care dacă nu sunt clasate MI ori evidențiate ca având valoare arhitecturală intrinsecă, pot face obiectul modificărilor sau chiar înlocuirii.

II.2.3. MODUL DE APLICARE în zona **PUZ zamCE** a reglementarilor acestea se va face după următoarele principii:

1. Reglementările parcelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

2. Reglementările intervențiilor asupra MI clasate se fac în conformitate cu Obligația privind folosința MI.

3. Reglementările intervențiilor asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, se vor supune aceluiași principiu: obligația privind folosința, de vreme ce sunt părți ale unei zone protejate

4. Reglementările parcelor care nu sunt ocupate cu MI sau cu clădiri de valoare arhitecturală, în afara situației în care parcela contingentă de una cu MI pe ea, caz în care se aplică principiul reglementării corespunzător Zonei de protecție (ZP) a MI.

II. 3. PRINCIPII STRATEGICE SI PROGRAME PRIVIND ZONELE DE PROTECTIE ISTORICA*

II. 3.1. EXPLICAȚII - în ZCP a Ansamblului Calea Eroilor, Municipiul Târgu Jiu, avem o situație complexă generată de suprapunerea valorilor istorice, arhitecturale și memoriale, structurate constructiv și în amenajările urbane din zonă, și protejate prin diverse regimuri de protecție.

S-a constatat următoarea situație (**Fig. 1**):

1. există o **zonă construită protejată** - ZCP Ansamblul Calea Eroilor (**buffer-zone** - BZ) delimitată parțial prin PUZ ZCP din 1995 (arh. Doina BUBULETE), ce conține următoarele valori protejate după cum urmează:

- monumente istorice (terenuri și clădiri, monumente de artă, în număr de poziții în LMI, categoria A și B)

- ansambluri istorice - axul Ansamblul Monumental Calea Eroilor al lui C-tin Brâncuși

- situri istorice (opere comune om-natură identificate prin 2 poziții în LMI din jud. Gorj: Parcul Coloanei Fără Sfârșit, și Parcul Municipal Constantin Brâncuși)

2. **valorile protejate** în cf. cu pct. 1 generează în virtutea prevederilor Legii no. 422/2001 și Legii no. 5/2000 o serie de Zone de Protecție (ZP), ce se suprapun teritorial și își compun efectele între ele.

3. delimitarea Ansamblului Monumental al lui C-tin Brâncuși și propunerea de a fi înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO (**buffer-zone** – BZ) adaugă peste gradele de valoare patrimonială stabilite prin LMI și peste nivelurile de protecție explicitate mai sus un nivel superior, de importanță internațională.

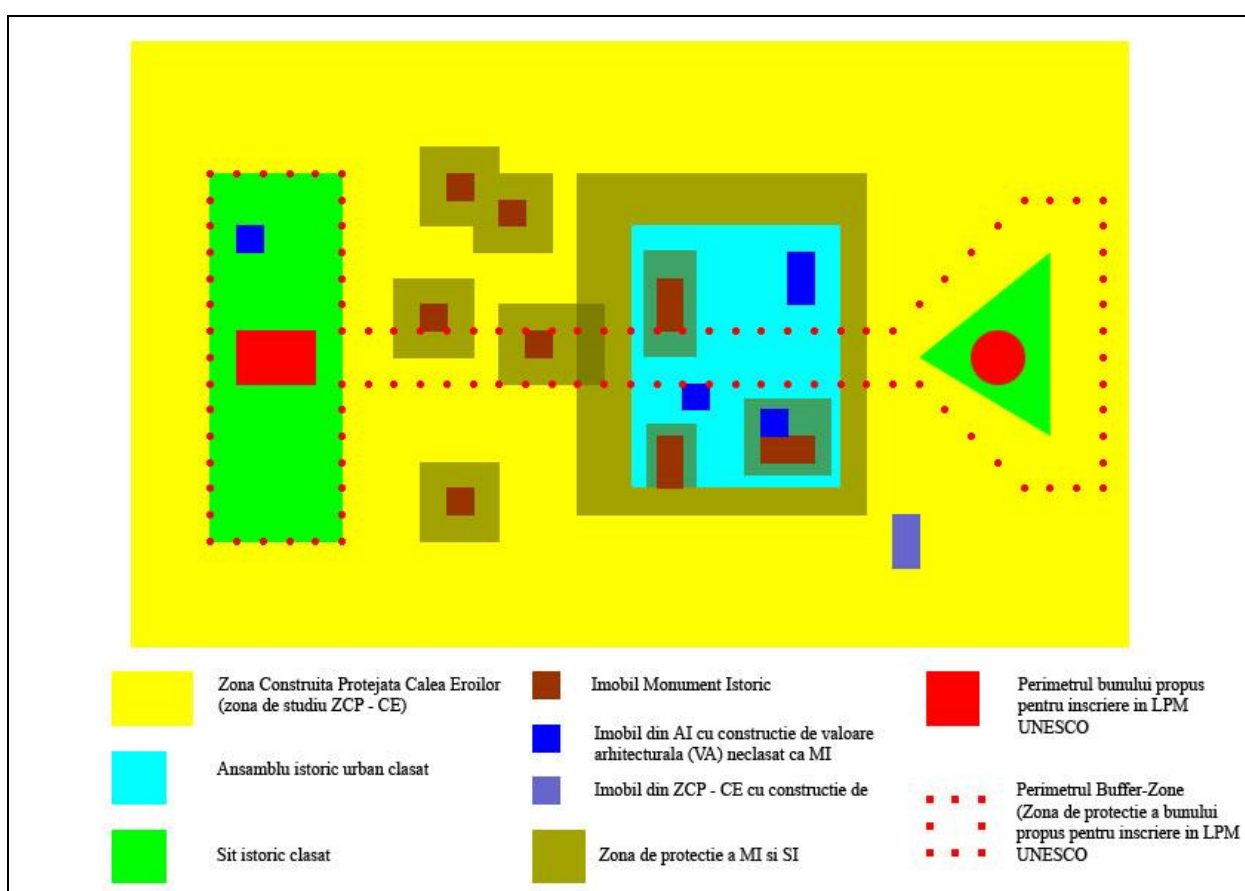


Fig. 1

Suprapunerea valorilor și a regimurilor de protecție în cadrul Zona Construită Protejată - Calea Eroilor

Algoritmul stabilirii reglementărilor de protecție în **buffer-zone** (BZ) C. Eroilor

Pentru stabilirea reglementărilor din BZ este util să fie stabilite următoarele:

- relația (ierarhia) dintre valori și precăderea prevederilor din zonele de protecție
- relația de precădere dintre prevederile zonelor de protecție

c) clasele (tipurile) de prevederi de protecție

Întrucât în legislația și normativele metodologice aceste probleme nu sunt reglementate este necesar ca în cazul de față s-a stabilit prin interpretare soluția de concertare a celor trei probleme de mai sus. Este de subliniat că în reglementările românești nu este prevăzută situația în care zonele de protecție ale monumentelor istorice și zonele construite protejate se suprapun, fie total sau parțial, nu există o prevedere expresă cu privire la prevalența unora în fața celorlalte. Trebuie remarcat că Legea no. 422/2001 nu prevede desființarea zonei de protecție în situația acoperirii teritoriului acesteia de către o Zonă Construită Protejată (ZCP). Aplicând principiul juridic al simetriei se poate spune doar ca o Zonă de protecție a unui MI dispăre odată cu declasarea acestuia.

Așa încât, din interpretarea prevederilor legale și metodologice existente, în sensul principiilor implicite ale Legii Monumentelor Istorice (LMI) și din perspectiva nevoii de aplicare a acestora în cazul dosarului de clasare a unui bun cultural în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, se poate conveni asupra următoarelor principii (axiome):

II. 3.2. PRINCIPII

Pentru dezvoltarea sustenabilă a zonei, reglementarea utilizării și construirii terenurilor are ca scop protejarea, conservarea, restaurarea, punerea în valoare a valorilor istorice și arhitecturale existente, considerate în următoarea ierarhie (cf. Art. 12 al OMTCT 562-2003):

II.3.2.1. bunurile propuse a fi incluse în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO - MpLPM

II.3.2.2. valorile de patrimoniu cultural de interes național cf. Anexei la Legea 5-2000 (în acest caz identic cu pct. anterior)

II.3.2.3. MI de gr. A din LMI – MIgrA

II.3.2.4. MI de gr. B din LMI – MIgrB

II.3.2.5. Imobile, terenuri și construcții de valoare arhitecturală identificate prin studiul de față în interiorul siturilor istorice sau ansamblului istoric urban clasat.

II.3.3. În vederea protejării valorilor identificate în conformitate cu ierarhia și tipologia prezentată la pct A, în teritoriul studiat sunt instituite zone construite protejate având următoarea ierarhizare (cf. Art. 12 al OMTCT 562-2003):

II.3.3.1. Zona de protecție a monumentelor propuse pentru includerea în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO - ZPMpLMP

II.3.3.2. Zona protejată construită de interes național (în acest caz identic cu pct. anterior)

II.3.3.3. Zona protejată construită (instituită prin PUZ Ansamblu Calea Eroilor, URBANPROIECT, arh. Doina BUBULETE, 1995, avizat, neaprobat, revizuit prin documentația fundamentată prin studiul de față) - ZCP-CE

II.3.3.4. Zone de protecție ale monumentelor istorice - ZPMI

II.3.4. Pentru protejarea valorilor istorice, arhitecturale, urbanistice și memoriale ale bunurilor propuse pentru includere în Lista Patrimoniului Mondial și a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice din România (LMI), reglementările speciale instituite prin efectul art. 6 alin 1 al Legii 564-2001⁵ pentru aprobarea OG 47-2000 și al art. 17 alin. 3 al Legii 422-2001⁶, coroborat cu art. 23 alin. 1⁷ și art. 24 alin. 2⁸, au prevalență în fața oricăror reglementări urbanistice având sau putând avea consecințe sau efecte negative asupra conservării valorilor lor, mai puțin cele instituite în baza Art. 2 alin.5 din Legea 422-2001.

II.3.5. În teritoriile cuprinse în zone de protecție, instituite și delimitate cf. legii, efectivitatea reglementărilor de protecție a valorilor bunurilor imobile menționate la pct. anterior se face cf. principiului art. 12 al OMTCT 562-2003 în următoarea ordine de prevalență (Fig. 2):

II.3.5.1. Reglementările instituite pentru Zona de protecție a Ansamblului Monumental “Calea Eroilor”, în virtutea propunerii sale de clasare în Lista Patrimoniului Mondial - ZPMpLPM

II.3.5.2. Reglementările instituite pentru Zona construită protejată de interes național Ansamblul Calea Eroilor - ZCP - CE

D3. Reglementările instituite pentru Zona de protecție a unui monument istoric de gr. A - MigrA

II.3.5.3. Reglementările instituite pentru Zona de protecție a unui monument istoric de gr. A - MigrB

⁵ “Activitățile și lucrările prevăzute la art. 4, pentru monumentele istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial, se realizează în conformitate cu Programul de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial.”

⁶ “Obligația privind folosința monumentului istoric este servitute constituită în folosul imobilului și se înscrie în Cartea funciară de către proprietar în termen de 30 de zile de la data comunicării ei.”

⁷ “Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor”.

⁸ “Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu personal atestat, în condițiile legii.

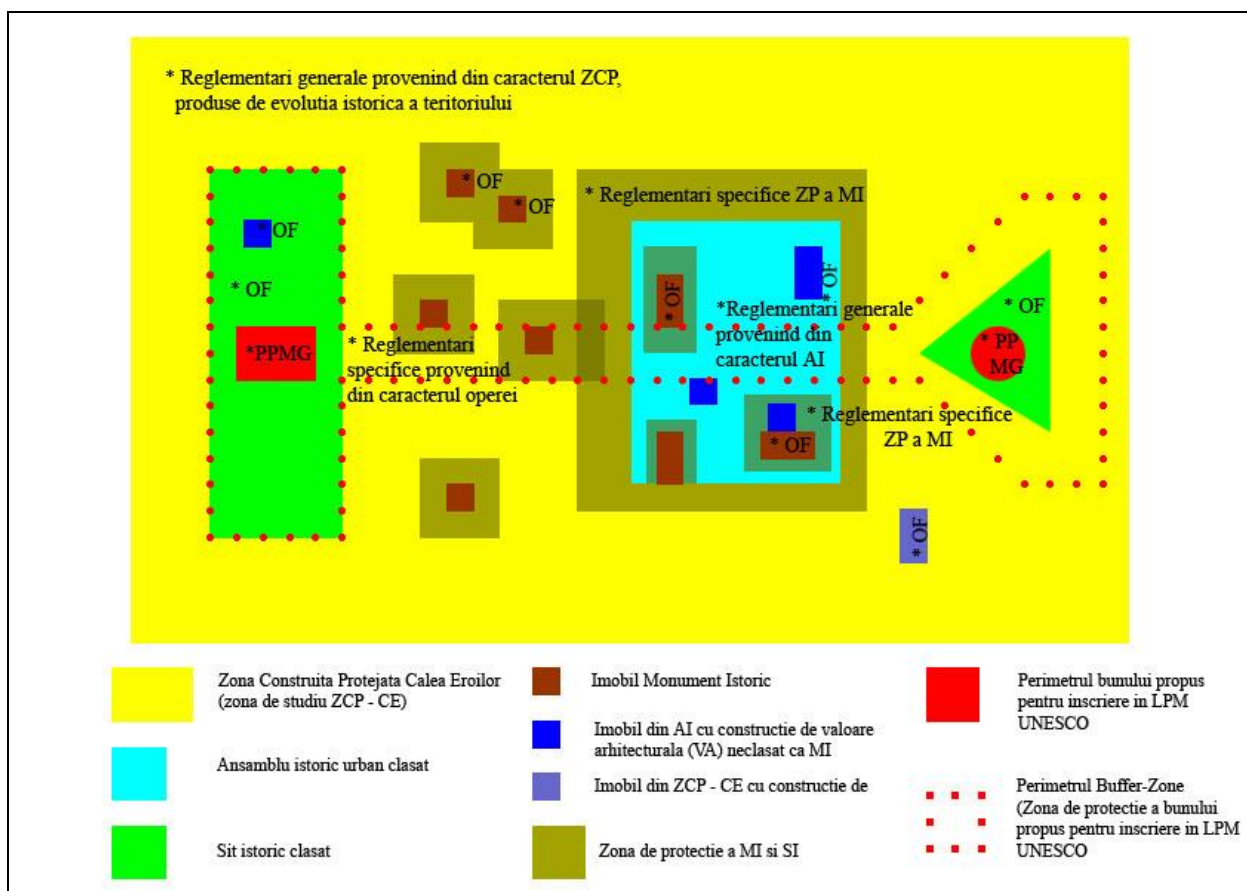


Fig. 2

Efectivitatea reglementărilor pe diferitele terenuri și subzone ale ZCP-CE

II.3.5.4. Integrând C și D se poate obține următoarea schemă de ierarhie de reglementare (Tabel 1)

Tabel 1.

Ierarhia reglementării utilizării și construirii terenurilor, după importanța valorilor pe care le dețin.

Ierarhie	Element construit protejat cf. legislației	Codul LMI sau adresa poștala, după caz.	Instrumente și Modalități de reglementare
I.A	MpLPM	GJ-III-a-A-09465 GJ-III-m-A-09465.01 GJ-III-m-A-09465.02 GJ-III-m-A-09465.03 GJ-III-m-A-09465.04 GJ-III-m-A-09465.05	Programul de protecție și gestiune al MpLPM (PPMG-MpLPM) Obligația privind folosința MI, cf. Art. 17(3), L. 422-2001 (OF)
I.B	SI ale cărui	GJ-III-s-B-09463,	Programul de protecție și gestiune al

	valori antropice sunt bunuri propuse pentru inscriere in LPM	GJ-III-s-B-09164	MpLPM (PPMG-MpLPM) Obligația privind folosința MI, cf. Art. 17 (3), L. 422-2001 (OF)
II	MIgrA	GJ-II-m-A-09189, GJ-II-m-A-09191	Obligația privind folosința MI, cf. Art. 17 (3), L. 422-2001 (OF)
III	MIgrB	GJ-II-m-B-09163, GJ-II-m-B-09166, GJ-II-m-B-09167, GJ-II-m-B-09168, GJ-II-m-B-09171, GJ-II-m-B-09172 GJ-II-m-B-20124, GJ-II-m-B-09173 GJ-II-m-B-09175, GJ-II-m-B-09176 GJ-II-m-B-09177, GJ-II-m-B-09178 GJ-II-m-B-09180, GJ-II-m-B-09187 GJ-II-m-B-09188, GJ-II-m-B-09190 GJ-II-m-B-09192, GJ-II-m-B-09196 GJ-II-m-B-20125, GJ-II-m-B-09197 GJ-II-m-B-21126, GJ-II-m-B-09198 GJ-II-m-B-09199, GJ-II-m-B-09200 GJ-II-m-B-09201, GJ-II-m-B-09202 GJ-II-m-B-09204,	Obligația privind folosința MI, cf. Art. 17(3), L. 422-2001 (OF) + Avizul DC a Jud. Gorj pentru toate intervențiile pe parcelă și asupra clădirii MI + Reglementarea urbanistica a 1. utilizării funcționale a imobilului, 2. extinderii - restrangerii edificabilului, (POT) 3. creșterii - reducerii CUT în baza încadrării în SIR și UTR

		GJ-II-m-B-09203 GJ-III-m-B-09462, GJ-III-m-B-09466 GJ-III-m-B-09467, GJ-III-m-B-09468* GJ-III-m-B-0947*, GJ-III-m-B-09469 GJ-III-m-B-09470,	
IV	VA din SI (altele decât cele de la pct. IB)		Obligația privind folosința MI, cf. Art. 17(3), L. 422-2001 (OF), în corelare cu PPMG-MpLPM
V	VA din AIU		Obligația privind folosința MI, cf. Art. 17(3), L. 422-2001 (OF) + Avizul DC a Jud. Gorj pentru toate intervențiile pe parcelă și asupra clădirii MI + Reglementarea urbanistica a 1. utilizării funcționale a imobilului, 2. extinderii - restrângerii edificabilului, (POT) 3. creșterii - reducerii CUT în baza încadrării în SIR și UTR

Tabel 1 Ierarhia reglementării utilizării și construirii terenurilor, după importanța valorilor pe care le dețin. (cont.)

Ierarhie	Element construit protejat cf. legislației	Codul LMI sau adresa poștală, după caz.	Instrumente și Modalități de reglementare
VI	ZP a MpLPM (Buffer-zone)		PUZ – ZCP-CE + RLU Cf. Anexei I, II
VII	ZCP – CE		Reglementarea urbanistica a 1. utilizării funcționale a imobilului, 2. extinderii - restrângerii edificabilului (POT), 3. creșterii sau reducerii CUT în baza încadrării în SIR și UTR, cf. Anexei I, II
VIII	ZPMIgrA		Reglementarea urbanistica a 1. utilizării funcționale a imobilului, 2. extinderii - restrângerii edificabilului, (POT) 3. creșterii - reducerii CUT în baza încadrării în SIR și UTR cf. Anexei I, II + Avizul DC a Jud. Gorj în baza analizei soluției tehnice și a confirmării protejării fizice (expertiză tehnică) și vizuale (studiu de impact vizual) a constr. MI
IX	ZPSIgrB		Reglementarea urbanistica a 1. utilizării funcționale a imobilului, 2. extinderii - restrângerii edificabilului, (POT) 3. creșterii - reducerii CUT în baza încadrării în SIR și UTR cf. Anexei I, II + Avizul DC a Jud. Gorj în baza analizei soluției tehnice și a confirmării protejării fizice (expertiză tehnică) și

			vizuale (studiu de impact vizual) a constr. MI
X	ZPAIgrB	GJ-II-a-B-09186	Reglementarea urbanistica a 1. utilizării funcționale a imobilului, 2. extinderii - restrangerii edificabilului, (POT) 3. creșterii - reducerii CUT în baza încadrării în SIR și UTR cf. Anexei I, II + Avizul DC a Jud. Gorj în baza analizei soluției tehnice și a confirmării protejării fizice (expertiză tehnică) și vizuale (studiu de impact vizual) a constr. MI
XI	ZPMIgrB		Reglementarea urbanistica a 1. utilizării funcționale a imobilului, 2. extinderii - restrangerii edificabilului, (POT) 3. creșterii - reducerii CUT în baza încadrării în SIR și UTR cf. Anexei I, II + Avizul DC a Jud. Gorj în baza analizei soluției tehnice și a confirmării protejării fizice (expertiză tehnică) și vizuale (studiu de impact vizual) a constr. MI

Concluzii pentru propunerile de reglementare urbanistică a utilizării terenurilor au fost extrase din STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE A INSTITUIRII, DELIMITĂRII SI REGLEMENTĂRII ZONEI DE PROTECTIE (BUFFER-ZONE) PENTRU ANSAMBLUL CALEA EROILOR, TG. JIU (conf.dr.arh. Sergiu NISTOR)

II.4. REGLEMENTĂRI VS. EVOLUȚIE ISTORICĂ

Evoluția istorică (urbanistică) organică a localității a impus următoarele propuneri pentru completarea RLU al sub zonelor funcționale din **PUZ-zamCE**:

- se impune pe axele str. Tudor Vladimirescu și str. Victoriei de astăzi, o vocație a parcelelor mai degrabă comercială, legată de activitatea de târg.
- teritoriul cuprins între (str.) Piața Victoriei și str. T. Vladimirescu își va păstra o vocație mai degrabă rurală (marcată până la sf. Sec. XIX prin grădini ample, vii și livezi).
- ansamblul monumental realizat de C. Brâncuși (la comanda Arethiei Tătărăscu) este o bună oportunitate pentru extinderea către Est a zonei centrale a orașului
- cartierele de blocuri de locuințe din anii 1960-1970 (vezi arterele principale - str. Unirii, str. Republicii) și din anii '80 (vezi Str. Piața Victoriei - atât la Nord cât și la Sud de str. Calea Eroilor) fac parte integrantă a zonei protejate.
- perioada post-revoluționară remarcată prin păstrarea caracterului funcțional al terenurilor dar și printr-o diversificare, mixtare a folosinței spațiilor a luat locul investițiilor voluminoase și au făcut loc adaptărilor, modernizărilor, refacerilor și extinderilor nu totdeauna de buna calitate.

Consecințe asupra modului de reglementare a terenului în zona ocupată de operele ansamblului monumental al lui C. Brâncuși preluat de RLU vor insista asupra păstrării trăsăturilor urbanistice apărute sau dezvoltate de operațiunea urbană declanșată de amplasarea operelor lui C. Brâncuși, adică: funcțiunea terenurilor (preponderant rezidențială), POT/CUT, aliniere, plantare, Hmax. și prospect al străzii.

Pentru a păstra caracteristicile zonei provenite s-au convenit în propunerea reglementărilor următoarele:

1. păstrarea caracterului multi-funcțional în zona centrală și întărirea lui prin păstrarea dotărilor culturale, administrative, comerciale, eventual prin reabilitarea și adaptarea și altor clădiri existente la utilizările contemporane.
2. multifuncționalitatea nu trebuie să presupună neapărat mixitate funcțională în utilizarea imobilelor. Construcțiile istorice (monumente și clădiri cu valoare arhitecturală) trebuie să-și păstreze identitatea prin utilizarea fiecăreia pentru o anumită funcțiune.

3. este de dorit de a se păstra un gradient funcțional care să asigure o scădere a densității funcțiunilor publice, cu precădere a celor administrative, pe măsură ce ne depărtăm de Piața Victoriei, atât spre Vest, dar mai ales către Est.
4. este de dorit să se păstreze și un gradient descrescător al ocupării și utilizării terenurilor pe măsură ce ne apropiem de Parcul Coloanei Fără Sfârșit. Acest gradient va favoriza și va fi favorizat de creșterea procentului de spații plantate.
5. trama stradală, ca mărturie a evoluției istorice a centrului orașului, trebuie păstrată și întărită.
6. se va urmări sugerarea „axului” prin marcarea Căii Eroilor în zona (str.) Piața Victoriei în zona Pieței (...) și în structura străzilor: str. C-tin Dobrogeanu Gherea, str. Parâng ca și în/pe culoarul CF.
7. axul Calea Eroilor trebuie păstrată ca o axa ferma, rectilie, de compoziție urbană și simbolică în contrast cu principiile de valorificare a varietății peisajului stradal determinat de traseul „organic” al străzilor (str. C-tin Dobrogeanu Gherea, str. Parâng ca și în/pe culoarul CF)
8. pentru axul Calea Eroilor trebuie întărită reglementar diversitatea sa de prospect și în același timp caracterul sau unitar (ca axa virtuală care leagă ansamblul operelor de arta a lui Constantin Brâncuși materializat prin aceasta).

Reglementările vor întări de asemenea:

- protejarea și susținerea perspectivei directe și axiale (atât în Parcul Municipal „C-tin Brâncuși” cât și în Parcul Coloanei Fără Sfârșit)
- utilizarea reliefului (dig, pante, dealurile din jur) și a vegetației (plantație mică, medie și înaltă) pentru constituirea cadrului și fundalului operelor și evitarea blocării de către aceasta a perspectivelor asupra operelor.
- interzicerea construirii în terenul de amplasare al operelor (perimetrul propus spre clasare în Lista Patrimoniului Mondial) în Parcul Municipal „C-tin Brâncuși” și în Parcul Coloanei Fără Sfârșit
- interzicerea amenajărilor provizorii în perimetrul propus spre clasare în Lista Patrimoniului Mondial
- în perimetrul operelor propuse pentru clasare în Lista Patrimoniului Mondial nu vor putea fi desfășurate decât activitățile cuprinse în Planul de management, monitorizare și gestiune a Perimetrului clasat.

Procesele constructive post-revoluționare în zona **PUZ-zamCE** au fost caracterizate de intervenții de: extindere, modificare, supraetajare a fondului construit anterior și mai

puțin de implantarea de construcții noi; inserturile au fost în general de volum mai mic celor realizate în perioada anterioară.

Asupra modului și posibilităților de construire a terenurilor în zona de protecție a operelor Ansamblului Monumental al lui C. Brâncuși s-au avut în vedere următoarele aspecte reglementare urbanistică:

- în zona de protecție a operelor lui C-tin Brâncuși propuse pentru înscriere în Lista Patrimoniului Mondial se pot desfășura exclusiv activitățile cuprinse în Planul de management, monitorizare și gestiune a perimetrului clasat.
- zona de protecție a operelor lui C-tin Brâncuși propuse pentru înscriere în Lista Patrimoniului Mondial este compusa din 8 subzone corespunzătoare buffer-zone în care intervențiile admisibile se prezintă astfel:
 1. subzona Parcul Municipal „C-tin Brâncuși”, nu sunt premise construcții noi, și sunt permise intervenții de reabilitare a construcțiilor și plantațiilor existente.
 2. subzona str. Calea Eroilor, între B-dul C. Brâncuși (inclusiv) și Piața Victoriei, în care sunt permise intervenții păstrând fondul construit (MI), de reabilitare a pavimentului și mobilierului urban, de desființare și re-construire pe parcelele neconstruite sau ocupate de construcții neprotejate și fără valoare arhitecturală identificate de studiul de fundamentare.
 3. subzona care traversează Piața Victoriei, până la str. G-ral Magheru în care sunt permise intervenții de reabilitare a pavimentului și mobilierului urban, de reabilitare a construcțiilor și a spațiilor plantate, în vederea controlării perspectivelor în lungul axei Calea Eroilor. Aceste operații vor urmări întărirea identității traseului axei Căii Eroilor în raport cu spațiul general al Pieței Victoriei prin paviment, plantații, mobilier urban, iluminat.
 4. subzona dintre str. G-ral Magheru și str. 16 Noiembrie, în care sunt admise intervenții de conservare/restaurare a construcțiilor MI și cu valoare arhitecturală identificate prin studiul de fundamentare, de reabilitare, reparare, modificare a construcțiilor, precum și de desființare a construcțiilor nocive sau fără valoare identificate prin studiul de fundamentare. Se va urmări întărirea identității traseului axei str. Căii Eroilor prin paviment, plantații, mobilier urban, împrejmuiți, iluminat
 5. subzona „piațetei” Bis. Sf. Apostoli, în care sunt admise intervenții de conservare/restaurare a construcțiilor MI și cu valoare arhitecturală identificate prin studiul de fundamentare, de reabilitare, reparare, modificare a construcțiilor, precum și de desființare a construcțiilor nocive sau fără valoare identificate prin studiul de

fundamentare. Se va urmări întărirea identității traseului axei str. Căii Eroilor prin paviment, plantații, mobilier urban, împrejurimi, iluminat

6. subzona dintre „piațeta” Bis. Sf. Apostoli și str. Craiovei (exclusiv parcelele de pe aceasta din urmă), în care sunt admise intervenții de conservare/restaurare a construcțiilor MI și cu valoare arhitecturală identificate prin studiul de fundamentare, de reabilitare, reparare, modificare a construcțiilor, precum și de desființare a construcțiilor nocive sau fără valoare identificate prin studiul de fundamentare. Se va urmări întărirea identității traseului axei str. Căii Eroilor prin paviment, plantații, mobilier urban, împrejurimi, iluminat.

7. subzona Parcului Coloanei Fără Sfârșit, în care nu sunt permise construcții noi, și în care sunt admise intervenții de reabilitare și reconfigurarea plantațiilor existente.

8. subzona parcelelor ce brodează Parcul Coloanei Fără Sfârșit de partea opusă a acestuia în raport cu str. Calea București, Craiovei și T. Vladimirescu în care sunt admise intervenții de conservare/restaurare a construcțiilor MI și cu valoare arhitecturală identificate prin studiul de fundamentare, de reabilitare, reparare, modificare a construcțiilor, de desființare a construcțiilor nocive sau fără valoare identificate prin studiul de fundamentare precum și de construire cf. RLU .

II.5. PRINCIPII STRATEGICE ȘI PROGRAME SPAȚII VERZI

Pentru o bună reglementare și gestionare a spațiilor verzi în limitele **PUZ zamCE** s-au avut în vedere următoarele PROGRAME PRIORITARE DE DEZVOLTARE

II.5.1. OBIECTIVE STRATEGICE

s-au avut în vedere următoarele obiective strategice pentru reglementarea zonei **PUZ zamCE**:

- crearea unui cadru flexibil, deschis și adaptabil, pentru o dezvoltare urbană durabilă și dinamică,
- stabilirea schimbărilor necesare în modul de utilizare a zonei centrale, în concordanță cu valorile preconizate a exista într-o capitală de județ ce adăpostește obiective listate pe UNESCO, precum și în corelare cu cererea și oferta existentă și previzionată pe piața imobiliară, la nivel local, național și integrate în contextul standardelor Uniunii Europene,
- refacerea coerenței spațial-configurative a zonei centrale
- eliminarea fracturilor și atenuarea agresiunilor produse în alcătuirea, funcționarea și semnificația sectoarelor spațiale aferente Căii Eroilor,
- re-descoperirea identității locale și punerea în evidență a particularităților zonei, în special a amprentelor culturii urbane anterioare.

II.5.1. REGIM FUNCȚIONAL - MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

II.5.1.1. OBIECTIVE:

- dezvoltarea sistemului de spații publice.
- îmbunătățirea calității și creșterea capacității fondului construit de locuințe,

Programe:

- consolidarea funcțională a traseelor de circulație (carosabilă și pietonală) prin încurajarea configurării nucleelor lineare de dezvoltare urbană,
- descongestionarea funcțională a nucleului comercial central și a zonelor comerciale congestionate,
- definirea urbanistică a spațiilor publice specifice zonei și a zonelor destructurate cu potențial de amplasare a dotărilor de interes public de standard ridicat, cu obligativitatea menținerii unui procent satisfăcător de spații plantate,
- configurarea zonelor cu vocație comercială în care se recomandă încurajarea activităților comerciale și de servicii publice (axa Căii Eroilor),
- definirea zonelor în care este posibilă și se recomandă implantarea funcțiunilor și a spațiilor de maximă reprezentativitate la nivel județean,
- stimularea activităților comerciale destinate turismului, în special în zonele învecinate axei Căii Eroilor și a parcurilor Municipale „Constantin Brâncuși” și al Coloanei Fără Sfârșit.

II.5.1.2. CIRCULAȚII - ACCESIBILITATE

II.5.1.2.1. OBIECTIVE

- creșterea accesibilității zonei,
- fluidizarea circulației,
- dezvoltarea sistemului de spații de parcare (subterane, la nivel teran),
- dezvoltarea traseelor exclusiv pietonale (vezi Calea Eroilor),
- dezvoltarea integrată a sistemelor de transport public urban.

Programe:

II.5.1.2.2. CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PARCAJE

- realizarea de legături ocolitoare a zonelor protejate
- traversarea carosabilă și CF a *buffer-zone* (BZ)
- identificarea rezervelor de teren necesare lărgiri de profile transversale de căi de circulație
- exproprierea în interes de utilitate publică pentru punerea la dispoziție a terenurilor în vederea construirii căilor de circulație propuse (vezi traversarea CF);
- constituirea de zone de transfer intermodal (pieton vs. transport public de suprafață),
- crearea unui sistem de parcaje limitrofe nucleului central și zonelor de transfer intermodal,
- construirea de parcaje subterane.

II.5.1.2.3. CIRCULAȚII PIETONALE

Prezența elementelor naturale - râul Jiu, digurile și cornișele, precum și vecinătatea **parcurilor Municipale „Constantin Brâncuși”** și al **Coloanei Fără Sfârșit** - au impus necesitatea studierii

posibilităților de includere și relaționare în circuitul pietonal a promenadelor pietonale de recreere sau comerciale aferente acestor elemente de cadru natural.

- pietonale de promenadă (legături între parcuri, de-a lungul râului Jiu și a axei cale Eroilor, concentrări în piațete sau scuaruri cu tratament peisagistic adecvat, etc.);
- pietonale de interes comercial (principalele artere cu spații comerciale sau care, în viitor, vor reconsidera prezența activităților de interes public);
- pietonale de interes turistic (relații între obiectivele turistice principale - axa Calea Eroilor, în relație cu circuitul turistic al Centrului Istoric);
- pietonale de scurt-circuitare și ocazionale la nivel local (relații între obiectivele de interes public, școli, grădinițe, locuri de joacă pentru copii și între biserici)

II.5.1.3. STAREA FONDULUI CONSTRUIT ȘI VALORI ARHITECTURAL - URBANISTICE

II.5.1.3.1. OBIECTIVE:

- asigurarea identității de imagine în compoziția urbană a zonei,
- creșterea ofertei de spații construite în zonă,
- refacerea țesutului urban existent anterior operațiunilor de demolare.

II.5.1.3.2. PROGRAME:

- viabilizarea terenurilor virane din zonă, precum și a celor ocupate de construcții aflate în stare precară, și stimularea investițiilor pe aceste terenuri,
- repunerea în posesie a proprietarilor de terenuri din zonă,
- reconstituirea identității locale a cartierelor formate pe baza de criterii care să întărească caracterul cultural istoric al zonei
- întărirea și rememorarea tramei stradale în conformitate cu țesutul urban existent anterior operațiunilor de demolare și de conformarea a Pieței Victoriei,
- revitalizare urbană a spațiilor publice,
- restructurarea fondului construit existent prin înlocuirea treptată a fondului construit cu unul de calitate superioară, cu păstrarea obligatorie a parcelarului și a tramei stradale,
- stabilirea prin regulament a operațiunilor de intervenție în cartierele re-configurate, cu respectarea caracteristicilor fiecărei insule construite,
- implicarea comunității în procesul de luare a deciziei privind implementarea de operațiuni de intervenții în spațiul construit gestionat de comunitate.

II.5.1.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI RELAȚII SPAȚIAL-CONFIGURATIVE

II.5.1.4.1. OBIECTIVE:

- valorificarea potențialului de utilizare a terenurilor din zonă,
- echilibrarea structurii spațial-configurative actuale,
- implementarea eficientă a proiectelor de dezvoltare a zonei.

II.5.1.4.2 PROGRAME:

- densificarea zonelor existente prin construirea cu valori apropiate de CUT-ul zonei și a regimului de înălțime existent

II.5.1.5. STAREA FONDULUI VEGETAL ȘI A PEISAJULUI

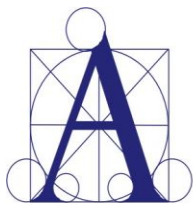
II.5.1.5.1. OBIECTIVE:

- combaterea poluării generate de trafic,
- dezvoltarea sistemului de spații verzi,
- valorificarea potențialului râului Jiu și a parcurilor Municipal „Constantin Brâncuși” și al Coloanei Fără Sfârșit.

II.5.1.5.2. PROGRAME:

- plantarea adicentă tuturor traseelor de circulație (perdea verde de protecție),
- amenajarea spațiilor destinate funcțiunii de parc, scuar urban, etc. și interrelaționarea acestora prin trasee pietonale plantate (vezi plantarea Căii Eroilor),
- amenajarea tip promenadă a traseelor pietonale de-a lungul râului Jiu, cu prevederea de spații de recreere și servicii specifice.

Potențialul spațiilor plantate a fost apreciat prin raportarea la restul tramei verzi a zonei și a orașului (atât ca tramă principală - aliniamentele majore, parcurile, scuarurile, cât și ca tramă secundară - aliniamente pe străzi secundare, legături verzi adiacente pietonalelor, puncte verzi locale). Ceea ce ridică unele probleme (care sunt necesar a fi studiate prin planuri urbanistice de detaliu) este suprapunerea unei bune părți a acestui potențial “verde “ peste un potențial economic însemnat de utilizare a terenului, conducând la un posibil conflict de interese care însă ar putea fi corect gestionate printr-un management integrat de proiect.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

III. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ ZONA zamCE

III.1. GENERALITATI

Prezenta propunere de Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru Zona **PUZ-zamCE** își propune:

- sa simplifice metodologia de avizare și autorizare
- sa unifice la nivel de UTR-uri calitatea imaginii urbane creând premisele identificării specificului zonei
- să asigure diversitatea actului de arhitectură și al sistematizării domeniului public
- să identifice modul de aplicare a reglementărilor pentru: **monumente** (MI) și zonele lor de protecție, **clădiri cu valoare arhitecturala** (VA), **zone protejate** (ZP) și **buffer-zone** (BZ) a obiectivelor propuse a fi introduse pe Lista Patrimoniului Mondial LPM) a UNESCO

Suprafața totală cuprinsa între limitele descrise anterior este de SPUZ = (cca.)**110** ha, gama de funcțiuni prezentă în acest teritoriu fiind tipică zonelor cu caracter central (dotări publice reprezentative, comerț, rezidență, spații, verzi.

III.2. DELIMITARE

Zona reglementată de **PUZ-zamCE** are ca limite următoarele repere:

Nord: str. Traian > str. Tudor Vladimirescu

Est: Calea București

Vest: str. Jiului

Sud: Calea București > str. Unirii

III.3. FUNCȚIUNI

Funcțiunile prezente se încadrează din punct de vedere al Planului Urbanistic General în următoarele Zone, Subzone și Unități Teritoriale de Referință UTR

- dotări publice, comerț, servicii (roșu)
- rezidență (portocaliu-galben)
- spații verzi (verde)
- circulații (transporturi CF)
- circulații (pietonale-vehicule)
- apa (Jiu)

Bilanțul de suprafețe propus este:

Bilant teritorial		
Propus		
UTR	Suprafata -ha.	Suprafata -%
ZC	12.1	11.2
sZL1	2.3	2.1
sZL2	28	26.3
sZL3	2.7	2.5
sZL4	2.2	2
sZV1	9.9	9.1
sZV2	4.6	4.2
sZV3	1.6	1.4
sZV4	3	2.7
sZT1	24.5	22.8
sZT2	0.1	0.1
ZF	0.4	0.3
ZA	2	1.8
ZS	2.2	2
Ape	12.4	11.5
Total	108	100

Zona **PUZ zamCE** este caracterizată de mixitate funcțională.

Funcțiunile prezente se încadrează din punct de vedere al unor reglementări de tip Planului Urbanistic General în următoarele Zone, Subzone și Unități Teritoriale de Referință:

III.4. ZONIFICARE

ZC - zona destinată dotărilor cu caracter de zona centrală a Municipiului Târgu Jiu

ZONA LOCUINȚELOR (ZL)

sZL1 - subzona locuințelor individuale și colective mici/joase cu maxim P+1-2 în țesut urban istoric

sZL2 - subzona locuințelor individuale și colective mici/joase cu maxim P+1-2 („noi”)

sZL3 - subzona locuințelor colective mici-medii cu maxim P+4

sZL4 - subzona locuințelor colective mari/înalte cu maxim P+10-15

ZONA DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI

sZV1 - subzona destinată spațiilor verzi monument - *Parcul Municipal „C-tin Brâncuși”*

sZV2 - subzona destinată spațiilor verzi monument - *Parcul Coloanei Fără Sfârșit*

sZV3 - subzona destinată spațiilor verzi publice (celelalte parcuri...)

sZV4 - subzona destinată spațiilor verzi publice

ZT - zona destinată **transportului**

sZT1 - subzona destinată **transportului rutier-pietonal**

sZT2 - subzona destinată **transportului feroviar** (CF)

ZF - zona destinată **dotărilor de cult**

ZA - zona destinată **dotărilor industriale**

ZS - zona cu **destinație specială**

Față de încadrările specifice PUG ale fiecărei zone/subzone și UTR din cadrul teritoriului analizat, s-au făcut observații și rectificări în urma datelor obținute prin studiul pe teren.

În cea mai mare parte, construcțiile nou-apărute respectă reglementările PUG în vigoare, cu excepția celor aprobate anterior apariției acestuia.

Construcțiile provizorii (chioșcuri, filigorii, portice comerciale, tarabe?, etc.), atât cele care respecta tipul de funcțiune impus prin PUG cât și cele care nu respectă aceste indicații, nu au fost considerate ca fiind determinante pentru profilul funcțional al zonei **PUZ zamCE**, cel mult au fost luate în calcul la stabilirea unei tendințe spontane de ocupare și utilizare a acelei zone (de ex. construcțiile din zonele de vad comercial, zonele de vad turistic.)

III.5. 1.

ZC ZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE PUZ ZamCE (DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE A MUN. TÂRGU JIU)

Reglementarile parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementarile / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabileste Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona (**ZC**) se compune dintr-o unică tipologie de Unitate Teritorială de Referință (UTR) care conține - zona în care se menține (teoretic) configurația țesutului istoric-urban tradițional:

ZC situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din Municipiul Târgu Jiu, alcătuită din cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste cădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială adăpostind acum diferite alte funcțiuni, clădiri de locuit, înscrise în lista monumentelor și propuse a fi înscrise pe Lista Patrimoniului Mondial-UNESCO (conform studiului de fundamentare - vezi Parcul Municipal Constantin Brâncuși, Parcul Coloanei Fără Sfârșit și axa Calea Eroilor), toate acestea însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau numai de acompaniere.

Valoarea deosebită a zonei constă în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal a unor areale aparținând unor diferite perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi o atmosferă proprie bine definită. Această diversitate pe arii coerente necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitatea pentru:

- turismul urban - sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local;
- investitorii importanți - datorită prestigiului cultural-istoric conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice monumente istorice (MI) și zone protejate (ZP).

Zona se compune dintr-un mixtum de funcțiuni care dau o importanță suplimentară zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZC - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la consacrate și dispărute.

- se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

- se recomandă eventual o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;

- se admite extinderea vadurilor comerciale tradiționale pe toate străzile din cadrul Centrului Vechi și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;

- se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

ZC - se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectură (MI) sau cu valoare arhitecturală (VA) și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii

bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu *partiu* adecvat profesiunilor liberale, etc.;

- se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectură și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general având preponderent caracter comercial (de lux) și servicii specializate: magazine specializate, anticariat, consignație, reprezentanțe comerciale, agenții, bănci și oficii bancare, birouri diverse pentru profesioni libérale și consultanță, sedii de asociații diverse, ateliere manufacturiere, locuințe.

SIR I-1A/SIR I-7- se recomandă o paletă de funcțiuni care să însoțească locuirea și care să suscite și să satisfacă nevoile unui număr important de cetățeni

SIR III-5 - Funcțiunile prezente sau alte funcțiuni publice educaționale, turistice sau culturale, menținerea activităților industriale nepoluante existente, precum și funcțiuni rezidențiale și culturale în condiția inlocuirii funcțiunii industriale

SIR I-6 - Funcțiuni publice din categoria celor culturale, educative, administrative, rezidențiale și complementare locuirii.

SIR I-7A- toate cele specifice zonei centrale a orașului

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;

- parterul clădirilor va fi destinat unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului;

- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 m și să grupeze cel mult două construcții adiacente.

ZC - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele condiții:

(1) - funcțiunea existentă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

(2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare a ZC în zona protejată corespunzătoare.

SIR I-1A reclame, signaletică, mobilier urban

SIR III-5 - Activități industriale, de prestări servicii, parkinguri ori producătoare de trafic.

SIR I-6- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZC - se interzic următoarele utilizări:

- 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;
- 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;
- depozități 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.

SIR I-1A/SIR I-7-cele incompatibile cu statutul de zona centrală precum și care solicită aprovizionare cu mijloace auto grele

SIR III-5- funcțiuni poluante, producătoare de noxe sau vibrații,

SIR -I-6-Funcțiunile industriale și de prestări servicii producătoare de poluare și noxe

SIR -I-7A- cele generatoare de poluare, noxe și trafic important de aprovizionare

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZC - se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

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

- în cazul comasării parcelelor se vor menține amprentele vechii lotizări prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații, elemente de arhitectură, etc.

ZC - se consideră construibile parcelele cu suprafața de minim **400** mp și front la stradă de minim **15** m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC - se menține neschimbată situația existentă de raportare la aliniament cf. „liniei roșii” propuse prin prezentul PUZ;

ZC - se păstrează relația cu strada (cf. situație existente) în special pentru noile inserții - la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.0** m pe străzile de categoria I și a II-a și de **6.0** m pe străzile de categoria a III-a.

***SIR I-1A** -Construcțiile se vor alinia la aliniament, fără retrageri*

***SIR III-5**- retrase 10.00 m de la aliniament.*

***SIR I-6**-Pe str. Geneva – la aliniament*

***SIR I-6**-Pe str. Calea Eroilor, str. Parangului - retras 4.00 m de la aliniament*

***SIR I-7/SIR I-7A**-Se va păstra actuala aliniere a construcțiilor*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZC - se menține neschimbată situația actuală;

ZC - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0** m de la aliniament;

- 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 m**;
 - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.0 m**;
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă;
 - 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 m**.
- ZC** - 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 m** 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 e **3.0 m**;
- 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 egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0 m**;
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m**.
 - distanță dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim **5.0 m**;

SIR I-1A - Profunzimea edificabilului NU poate atinge adâncimea parcelei - retragere de minim 5.00 m de la latura posterioară a parcelei, cu condiția respectării în construire a Codului Civil. Excepție fac parcelele ocupate 100% cu clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică, a căror păstrare este considerată obligatorie prin PUZ și RLU.

SIR I-6- Edificabilul se dispune în poziție centrată pe front, între alinieri și la min. 5.00 m de limita de fund
SIR I-7- Se va păstra actuala poziție și profunzime a edificabilului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZC - se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, conform legii.

ZC - se admite acoperirea curților la clădirile în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere, comerț, servicii care pot deveni astfel spații funcționale de tip galerii, *hall*-uri, zone de recepție, săli de expoziție, restaurante, etc.

ZC - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZC - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ZC - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

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

SIR I-1A - Se va asigura accesul pietonal în clădire și în parcelă, la nivelul parvisului Pietei Victoriei, cu o diferență de nivel de max. 0.30 m preluată cu o treaptă și cu rampă pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

SIR I-1A - Zona este interzisă accesului și circulației auto, altele decât a pompierilor, salvării și poliției.

SIR I-1A - Str. T. Vladimirescu rămâne pietonal

SIR I-6- Se va asigura accesul pietonal în parcelă, la nivelul trotuarului sau, în cazuri fundamentate, cu o diferență de nivel de max. 0.15 m preluată cu o treaptă și cu rampă.pentru accesul persoanelor cu dizabilități. În cazul clădirilor izolate de utilizare rezidențială cota pardoselii parterului se dispune la 1.50 m în raport cu cea a trotuarului.

SIR I-6- În SIR se păstrează prospectul stradal și se modifică profilul străzii Calea Eroilor prin transformarea sa într-o stradă pietonal preponderentă

SIR I-6- Str. Calea Eroilor devine o arteră pietonal preponderentă și ocazional carosabil., de către rezidenți și pentru aprovizionare, cu interzicerea staționării pe domeniul public.

SIR I-7- Accesul pietonal-Se face din Piașa Victoriei și din incintele de blocuri dinspre Str. Popa Șapcă și G-ral Magheru.

Accesul carosabil-Se face exclusiv din străzile Popa Sapca si Ghe. Magheru

Pentru SIR 7BZ

Prospectul fostei străzi Calea Eroilor, desființată prin demolarea la sf. Anilor 1970 a construcțiilor de pe fosta str. Calea Eroilor și Victoriei, se va restitui virtual prin aliniamente de plată de înălțime medie. În dreptul ieșirii str. Calea Eroilor în Piața Victoriei se va marca prin paviment de culoare diferită prospectul fostei străzi a Victoriei și cel al fostului traseu al Căii Eroilor, pe o suprafață care va cuprinde lățimea celor două străzi și o ampriză de câte 2.00 – 3.00 m astfel încât să poată fi marcate fostele parcele.

Accesul auto este interzis și reglementativ și tehnic, bolarzi retractabili permițând pentru cazurile de urgență accesul salvării, pompierilor și poliției în Piața Victoriei.

Circulația pietonală se desfășoară liber pe întreg teritoriul Pieței, dar cea de tranzit (Calea Eroilor) este delimitată prin paviment și plantatiei și mobilier stradal specific.

Pentru SIR 7C

Prospectul fostei străzi Calea Eroilor, desființată prin demolarea la sf. anilor 1970 a construcțiilor de pe fosta str. Calea Eroilor și Victoriei, se va restitui virtual prin desen de paviment iar imobilele desființate prin reluarea gabariturii lor în amenajările pieței, prin desen pavimentar, iluminat și plantație (aliniamente de înălțime medie, suprafețe gazonate, etc.).

Accesul auto este interzis și reglementativ și tehnic, bolarzi retractabili permițând pentru cazurile de urgență accesul salvării, pompierilor și poliției în Piața Victoriei.

Circulația pietonală se desfășoară liber pe întreg teritoriul Pieței, dar cea de tranzit (Calea Eroilor) este delimitată prin paviment și plantatiei și mobilier stradal specific.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZC - 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 normale, 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 m.

SIR I-6 Se va interzice staționarea autovehiculelor pe trotuar, se va reglementa o perioadă maximă de staționare în zonă iar aprovizionarea se va face într-un interval orar determinat. Pentru str. Geneva, care deșășoară în Calea Eroilor se va amenaja până la max. 10.00 m de intersecție un loc de racordare la pavimentul acesteia., de la care circulația și staționarea auto este supusă reglementări speciale de mai sus. În partea de nord acest racord se va amenaja până la intersecția cu str. Parângului.

Fundamentat pe un studiu de circulație se va urmări descurajarea traficului de tranzit folosind Str. Calea Eroilor, interzicând fizic și reglementativ parcurgerea continuă a mai mult de un segment din aceasta.

Pe strada Geneva și str Parangului circulația se desfășoară în condiții fundamentate prin studiul de trafic și stabilite prin RLU.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZC - se va menține situația existentă;

ZC - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar două niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în cazul în care la intersecții există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pe colț depășirea înălțimii maxime admisibile cu cel mult un nivel.

SIR I-1A - Regimul de înălțime la cornișă este de min. 9.00 și max. 12.00, peste care se poate construi un nivel de H max. 3.00 m retras în condițiile respectării gabaritului creat de un unghi de 45° față de planul fațadei.

SIR III-5- 9.00 m - 15.00 m

SIR I-6- Hmin= 6.00, Hmax = 9.00 m, la care se admite o mansardare de Hmax = 3.00 m în retragere în gabaritul unui unghi de 45°.

SIR I-7- Se va păstra actualul regim de înălțime al edificabilului.

SIR I-7A- Max. 15.00 m - din care ultimul nivel retras 1.50 m de la planul fațadei - la B-dul C. Brâncuși, iar spre stadionul Pandurii se poate construi max. 15.00 m + un nivel de H max. 3.00 m retras în condițiile respectării gabaritului creat de un unghi de 45 grade fata de planul fațadei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZC - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor completări sau extinderi, elemente de mobilier urban, signalistică necesită studii de specialitate, avizat conform legii;

ZC - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține în arhitectura a fațadelor și/sau a amprentelor parcelarului inițial.

ZC - orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- firmele, sistemele de afișaj și publicitate, elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

ZC - noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor exprima caracterul comercial și de afaceri al nucleului central atât prin arhitectura clădirilor, amenajările exterioare cât și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație.

SIR I-1A/SIR III-5/SIR I-6/SIR I-7/SIR I-7A-Suprafața fațadei poate fi retrasă 1/3 din lățimea sa totală la stradă. Consolele și rezaliturile nu pot depăși 90 cm în decroș și o treime din frontul fațadei. Atunci când sunt dispuse deasupra domeniului public, consolele și bowindowurile au înălțimea liberă de min. 3.00 și max. 4.50 m deasupra trotuarului.

SIR I-1A/SIR I-6- - Principiile compoziționale ale fațadelor utilizabile sunt cele folosite de stilurilor neoclasice, eclectic neo-romanesc și modern fără ca aceasta să însemne și utilizarea morfologiei și modernității acestora.

SIR I-1A/SIR I-7A- - Parterul construcțiilor trebuie să permită amplasarea acceselor în construcție și, pentru cele care se deschid către parvisul pieței, accesul fără prag al persoanelor, inclusiv cele cu dizabilități., după caz, în încăperile parterului și pe parcelă, și poate avea o înălțime din placa în placa cuprinsă între 3.50 și 4.50 m.

SIR I-1A/SIR I-6 - Înălțimea primului etaj (din placă în placă) poate varia între 3.00 și 4.50 m, iar tratarea arhitecturală va evita expresia unei dimensiuni egale a acestuia cu parterul.

SIR I-1A - Acoperirea poate fi realizată în sarpanta cu pantă de max. 45° cu sau fără mansardă, caz în care acoperișul va avea o rupere de pantă pe principiul 60° – 30° cu respectarea regulii stabilite la pct. C). Este interzisă folosirea ca învelitoare a șitei bituminoase, cartonului asfaltat plan sau ondulat, țiglei metalice în finisaj lucios, olanelor sau țiglei de beton. Este posibilă folosirea acoperișului terasă doar la construcțiile alipite de construcții care au deja o astfel de soluție tehnică.

SIR I-1A/SIR I-6- - Suprafețele arhitecturale vor fi realizate evitându-se suprafețele vitrate integrale, ori a materialelor plastice de finisaj și tâmplărie. Sunt interzise folosirea materialelor strălucitoare, finisajelor stridente de tipul culorilor astrale sau tablei alămite, argintate, aurite.

SIR III-5 Arhitectura fațadelor va urmări exprimarea sinceră a funcțiunilor publice prin vitrare ori spații semideschise, într-o expresie ce va evita disonanțele cromatice ori strălucirile ce pot constitui dizarmonii cu Coloana fără Sfârșit. Volumul construit va trebui să evite masivitatea prin articulări, rezalături, decroșuri sau retrageri pe segmente ce nu vor depăși 15.00 m.

SIR III-5 Materiale și finisaje interzise; tabla de inox sau alte finisaje strălucitoare, vitrarea a mai mult de 70% din suprafața traveii, culori astrale, auriul în suprafață depășind 50 cm. lățime.

Idem e. Materiale și finisaje interzise; tabla de inox sau alte finisaje strălucitoare, vitrarea a mai mult de 50% din suprafața traveii, culori astrale, auriul în suprafață depășind 50 cm. lățime.

SIR III-5 Acoperirea se face în acoperiș plat (pentru construcții de H cuprins între 12.00 – 15.00 (m) sau șarpantă de înclinare mică sau medie pentru construcții de Hmax. 9.00 m. Materialele de învelitoare admise sunt țigla ceramică, tablă tratată împotriva strălucirii

SIR III-5 Suprafețele arhitecturale vor evita materialele strălucitoare putând produce reflexe la concurență cu Coloana fără Sfârșit și culorile auriu sau din gama galben mat, portocaliui mat, roșu mat pe suprafețe depășind 10% din cea a traveilor, ori cele astrale.

SIR I-6-Fațadele ce depășesc în proiecție orizontală 12.00 m vor fi obligatoriu articulate prin decroșuri, rezalături, bowindowuri.

SIR I-6- Parterul construcțiilor poate avea o înălțime din placa în placa cuprinsă între 3.00 și 4.50 m. și trebuie să permită amplasarea acceselor în construcție și, în cazul funcțiunilor cu caracter public, accesul fără prag al persoanelor, inclusiv cele cu dizabilități. În cazul clădirilor izolate de utilizare rezidențială cota pardoselii parterului se dispune la 1.50 m în raport cu cea a trotuarului.

SIR I-6- Acoperirea poate fi realizată în sarpanta cu pantă de max.45° cu sau fără mansardă, cu respectarea regulii stabilite la pct. c. Este interzisă folosirea ca învelitoare a șitei bituminoase, cartonului asfaltat plan sau ondulat, țiglei metalice în finisaj lucios, olanelor sau țiglei de beton. Este posibilă folosirea acoperișului terasă doar la construcțiile învecinate cu construcții care au deja o astfel de soluție tehnică.

SIR I-7- Reabilitarea fațadelor construcțiilor existente va urmări refacerea finisajelor și, în cazul îmbunătățirii izolării termice, realizarea unei compoziții care să reia rapoartele de volume, suprafețe și plin-gol inițiale.

SIR I-7- Rezolvarea arhitecturală trebuie să permită amplasarea acceselor în construcție și accesul persoanelor, inclusiv cele cu dizabilități, fara prag dinspre Piata Victoriei și cu trepte și rampa de pe celelalte direcții, după caz, în încăperile parterului și pe parcelă, și poate avea o înălțime din placa în placa cuprinsă între 3.50 și 4.50 m.

SIR I-7- Înălțimea primului etaj (din placă în placă) poate varia între 3.00 și 4.50 m, iar tratarea arhitecturală va evita expresia unei dimensiuni egale a acestuia cu parterul.

SIR I-7/SIR I-7A- Suprafețele arhitecturale vor fi tratate în finisaje tradiționale cu zugrăveli și vopsitorii care vor evita culorile astrale, portocaliul, roșul, verdele și albastrul mate ori strălucitoare. În cazul folosirii altor materii de acoperire a zidărilor, precum piatra sau caramida de placaj, acestea vor genera bandouri orizontale. Folosirea placarilor metalice, cu materiale plastice ori compozite se va limita la parter.

SIR I-7A-Fațadele vor exprima funcțiunea publică sau privată și fi compuse prin exprimarea arhitecturală atât a sistemului constructiv cât și a ierarhiei spațiale și funcționale interioare.

SIR I-7A-În cazul clădirilor izolate de utilizare rezidențială de pe Bd. C-tin Brâncuși cota pardoselii parterului se dispune la 1.50 m în raport cu cea a trotuarului.

SIR I-7A-Înălțimea primului etaj (din placă în placă) poate varia între 3.00 și 4.50 m, iar tratarea arhitecturală va evita expresia unei dimensiuni egale a acestuia cu parterul.

SIR I-7A-Hliber min.al parterului = 3.00 m

SIR I-7A-Acoperiș în șarpantă cu pantă mică sau moderată cu învelitoare de țiglă ceramică sau tablă tratată împotriva strălucirii ori terasă în cazul construcțiilor alipite celor care au această soluție de acoperire.

SIR I-7A-Atunci când va fi adoptată vitrarea în sistem perete cortină se va limita la max. 1/3 din suprafața fațadei

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC - 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 branșamente 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.

SIR III-5/SIR I-6/ SIR 7BZ/SIR 7C- iluminat stradal și arhitectural

SIR III-5/SIR I-6/ SIR 7BZ/SIR 7C- signaletică turistică de tip stâlp cu indicatoare

SIR III-5/SIR I-6/ SIR 7BZ/SIR 7C- panouri explicative și de reclamă turistică

SIR III-5/SIR I-6/SIR 7BZ/SIR 7C- coșuri de gunoi, bănci, bolarzi, stâlpișori de protecție ori jardiniere

SIR III-5/SIR I-6-/ SIR 7BZ/SIR 7Cmarcare pavimentară a Axului Ansamblului Monumental precum și soluții de preluare a declivităților

SIR III-5/SIR I-6/ SIR 7BZ/SIR 7C- echipament edilitar rezolvat îngropat

SIR III-5/SIR I-6/ SIR 7BZ/SIR 7C- echipament și rețele ale regiilor de distribuție mascat decorativ

SIR III-5- Pe întreg prospectul str. T. Vladimirescu, între Calea Bucureștilor și Ghe. Tătăărăscu pe segmentele din jurul Parcului dispunerea de fire și cabluri aeriene, de panouri publicitare ori bannere pe domeniul public ori vizibile din acesta sunt interzise.

SIR III-5- Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din strazile adiacente Parcului Coloanei, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse pe domeniul privat fie orizontal fie vertical respectând $H_{min}=2.50$ și $H_{max} = 3.50$ (m)

SIR I-6- Pe întreg prospectul str. Calea Eroilor dispunerea de fire și cabluri aeriene, de panouri publicitare ori bannere pe domeniul public ori vizibile din acesta sunt interzise.

SIR I-6- Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din str. Caea Eroilor, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse pe domeniul privat fie orizontal fie vertical respectând $H_{min} = 2.50$ și $H_{max} = 3.50$ m

SIR 7BZ

SIR 7BZ-Pe întreg prospectul str. Calea Eroilor dispunerea de fire și cabluri aeriene, de panouri publicitare ori bannere pe domeniul public ori vizibile din acesta sunt interzise.

SIR 7BZ-Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din str. Caea Eroilor, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse pe domeniul privat fie orizontal fie vertical respectând $H_{min} = 2.50$ și $H_{max} = 3.50$ (m)

SIR 7C Pe întreaga suprafață a Pieței Victoriei dispunerea de fire și cabluri aeriene, sunt interzise.

SIR 7C Panourile publicitare ori bannerele de pe domeniul public ori vizibile într-un unghi de 15 grade în raport cu axul Căii Eroilor se supun regulilor instituite în Buffer-Zone pentru astfel de echipamente. Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din str. Caea Eroilor, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse fie orizontal fie vertical respectând $H_{min} = 2.50$ și $H_{max} = 3.50$ (m)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații, decorative inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100.00** 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.

SIR III-5-Se va dispune o perdea de protecție din specii de arbori columnari de înălțime mare și medie în spațiul dintre aliniament și construcții.

SIR I-6-Spațiile plantate de la intersecția Str. Calea Eroilor cu str. Geneva vor face obiectul unei întrețineri curente și reabilitări (după caz). În parcul Arethia Tatarascu se va reface prin alee și plantație traseul str. Parangului până la debușarea în str. Geneva. Prin rezolvarea plantației și prin mobilier urban Parcul Arethia Tătărescu va aparține spațiului axului Căii Eroilor având funcția de "loc de popas". Pe str. Calea Eroilor în segmentul dintre str. Geneva și Piața Bis. Sf. Apostoli se va realiza o plantație de aliniament din specii columnare pe partea de Sud a străzii.

Pentru SIR 7BZ

Calea Eroilor va fi semnalată ca prospect prin plantație în aliniament – intercalat cu stâlpi de iluminat - pe ambele sale laturi.

Pentru SIR 7C

Plantațiile înalte vor avea misiunea de a realiza o restituire a fronturilor dispărute. Ele se vor dispune în aliniamente sau și în masive locale, însoțite sau nu de partere de gazon. Speciile folosite precum și rapoartele dintre acestea vor fi stabilite prin studii de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZC - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum **2.0** m dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa **0.60** m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de maximum **2.50** m;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare.

SIR III-5/SIR I-6/SIR I-7A--Sunt permise împrejmuiri care permit o percepere parțială a grădinii de fațadă, realizate în două registre, cel inferior, opac de $H = 80$ cm și cel superior, realizat din elemente liniare ori suprafețe (semi) transparente până la o înălțime de max. 2.00 m

SIR I-7-Pot fi realizate împrejmuiri cu caracter temporar realizate din feronerie, lemn lacuit sau vopsit mat pentru terase sau platforme, de $H_{max} = 3,50$ m și care pot fi amplasate în afara Buffer- Zone (SIR 7BZ)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ZC - se va menține situația existentă;

ZC - se admite acoperirea integrală a curților în formă de U cu planșee translucide.

ZC - **P.O.T. maxim 70%** , cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75%** cu clădiri cu maxim 2 niveluri (**8** m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, terase, etc.

ZC - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZC - conform caracterului zonei protejate;

ZC - **maxim = 2.2** (mp. ADC / mp. teren)

ZC - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

III.5. 2.

ZL

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE ÎN LIMITELE PUZ-zamCE

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit (ZL) în limitele **PUZ zamCE** se compune din 4 tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici-medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)
- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);

- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+1-2 niveluri), medie (P+3-4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)

- spațiul liber: vizibil din circulațiile publice este în general o notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici din Municipiul Târgu Jiu, în care grădinile de fațadă și spațiile verzi vizibile prin gardurile transparente conferă subzonei un caracter rural sau de “oraș - grădină”;

(c) vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 30 (60) ani constituind, conform standardelor UE, un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acestora);

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, *partiul*, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural-urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidențiale (ZL) prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale zonei **PUZ-zamCE**, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe din România, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate (ZP), menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu verde plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile prezentului regulament este următoarea:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reabilitarea ansamblurilor de locuințe colective;
- menținerea lotizărilor proiectate cu construcții standard aflate în zone protejate (ZP);
- reconstrucția zonelor insalubre (poluante) prin eventuale operațiuni de comasare și/sau re-lotizare;

Zona locuințelor individuale și colective (ZL) în limitele zonei **PUZ-zamCE** se compune din următoarele sub zone:

sZL1 - subzona locuințelor individuale și colective mici/joase cu maxim P+1-2 în țesut urban istoric

sZL2 - subzona locuințelor individuale și colective mici/joase cu maxim P+1-2 în lotizări existente)

sZL3 - subzona locuințelor colective mici-medii cu maxim P+4:

sZL4 - subzona locuințelor colective mari/înalte cu maxim P+10-15:

III.5. 3.

zSL1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE:

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Subzona **zSL1** - cuprinde locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri pot fi în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

SIR I-1 / SIR I-1B se recomandă o paletă de funcțiuni care să însoțească locuirea și care să suscite și să satisfacă nevoile unui număr important de cetățeni

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent fără schimbarea;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250.00** mp ADC/lot și să nu genereze transporturi grele;

SIR I-1B reclame, signaletică, mobilier urban

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

zSL1 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC/lot, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste **5** autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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 și stații de întreținere auto;
- 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.
-

SIR I-1 / SIR I-1B funcțiuni incompatibile cu statutul de zona centrală precum și cele care solicită aprovizionare cu mijloace auto grele.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	12
Izolată	200	12	350	14	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere cu front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp	Reducere cu front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism (RGU)

(2) - adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări

- clădirile se dispun pe aliniament cf. cu tipologia identificată cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4.0** m;

- clădirile nu vor fi depăși adâncimea de **15.0** m de la aliniament.

- în cazul existenței clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

SIR I-1 - Construcțiile se vor alinia la aliniament, fără retrageri, mai puțin cele ale parcelelor dinspre B-dul C. Brâncuși unde alinierea se face la 5.00 m față de aliniament și construcția se dispune paralel cu acesta. Prin excepție și în cazuri justificate, clădirile vor putea fi retrase față de stradă cu o distanță mai mare.

SIR I-1B - Construcțiile se vor alinia la aliniament, fără retrageri, pe străzile Mihai Eminescu și Calea Eroilor și vor fi retrase cu 5.00 m pe Bd. C-tin Brâncuși iar construcțiile se vor dispune paralel cu acesta. Prin excepție și în cazuri justificate, clădirile vor putea fi retrase față de stradă cu o distanță mai mare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări

- clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** m;
- se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** m;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3.0** m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la
- cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** m.

SIR I-1 - Profunzimea edificabilul poate merge până la 5.00m de limita de fund a parcelei, pe întreaga lățime a acesteia cu condiția respectării în construire a Codului Civil. Pentru parcelele cu adâncime mai mare de 30 m, construirea se va face în două sau mai multe rânduri; între două clădiri paralele, distanța minimă va fi prescrisă prin RLU.

SIR I-1B - Profunzimea edificabilul poate atinge adâncimea parcelei, cu condiția respectării în construire a Codului Civil.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de **4.0** m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

SIR I-1 -Se va asigura accesul pietonal în clădire și în parcelă, la nivelul parvisului Pieței Victoriei sau cu o diferență de nivel de max. 0.30 m preluată cu treaptă și cu rampă pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

SIR I-1 -Str. C-tin Stancovici Brănișteanu (fostă Olteniței) devine pietonal ocazional carosabil., cu interzicerea staționării pe domeniul public

SIR I-1B- Pentru funcțiunile publice se va asigura accesul pietonal în clădire și în parcelă, la nivelul parvisului P-tei Victoriei ori la nivelul trotuarului str. Calea Eroilor, M. Eminescu, sau cu o diferență de nivel de max. 0.30 m preluată cu treaptă și rampă pentru accesul persoanelor cu dizabilități. Pe Bd C. Brâncuși accesul în încăperile parterului clădirilor rezidențiale se face la H=1.20 m în raport de cota trotuarului.

SIR I-1B- Circulația pietonală este realizată pe trotuare, mai puțin pe str. Calea Eroilor care devine pietonal. Traversarea B-d C. Brâncuși se face în actuala poziție, cu semaforizare, dar cu lărgirea benzii de traversare pentru a cuprinde axul ansamblului brâncușian..

SIR I-1 - Prospectul stradal se păstrează și se urmărește modificarea profilului stradal al str M. Eminescu, în sensul lărgirii trotuarului dinspre Nord, și amenajării locurilor de staționare exclusiv pe latura de Sud, precum și cel al str. Olteniței în sensul unificării suprafeței carosabile cu parvisului trotuarului, dar cu marcarea prin elemente de mobilier urban a gabariturii acestuia.

SIR I-1B - Prospectul stradal actual se păstrează dar se urmărește consolidarea proporției tradiționale a străzii prin soluții de plantare. Se urmărește modificarea profilului stradal al Căii Eroilor, în sensul amenajării sale ca pietonal integrat axei simbolice ce leagă operele lui C-tin Brâncuși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

SIR I-1 -Se va interzice staționarea autovehiculelor pe trotuar, se va reglementa o perioada maximă de staționare în zonă iar aprovizionarea se va face într-un interval orar determinat. Pentru toate străzile carosabile care debușează în Piața Victoriei se va interzice accesul neriveranilor și se amenaja până la max. 5.00 m de ieșirea în Piață un loc de rebrusment., de la care circulația și staționarea auto este interzisă legal și tehnic

SIR I-1B- Strada Eroilor devine ocazional accesibilă auto pentru riverani și accesul la Hotel Gorj. Pe această stradă se va interzice accesul și staționarea autovehiculelor, altele decât cele de mai sus, și se va reglementa un interval și o perioada maximă de staționare pentru aprovizionare în zonă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10.0** m);
- se admit depășiri de **1.0-2.0** m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

SIR I-1 - Regimul de înălțime la cornișă este de min. 6.00, max. 9.00, iar în parcelele dinspre B-dul C. Brâncuși de max. 14.00 m și P-ța Victoriei de max. 12.00. Peste aceste cote de nivel se poate construi un nivel de H max. 3.50 m retras în condițiile respectării gabaritului creat de un unghi de 45° față de planul fațadei.

SIR I-1B - Regimul de înălțime la cornișă este de min. 6.00 și max. 9.00, peste care se poate construi un nivel de H max. 3.00 m retras în condițiile respectării gabaritului creat de un unghi de 45 grade fata de planul fațadei. Pe B-dul C-tin Brâncuși regimul de înălțime admis este de min. 9.00 m și max. 14.00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea cartonului asfaltat, azbocimentului și a tablei strălucitoare zincate și/sau de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

SIR I-1 - Suprafața fațadei poate fi retrasă 1/3 din lățimea sa totală la stradă. Consolele și rezaliturile nu pot depăși 90 cm în decroș și o treime din frontul fațadei - cu excepția fațadelor spre B-dul C. Brâncuși și P-ta Victoriei unde ele pot fi de max. 120 cm. Atunci când sunt dispuse deasupra circulațiilor sau domeniului public, consolele și bowindowurile au înălțimea liberă de min. 3.00 și max. 4.50 m deasupra trotuarului.

SIR I-1B - Suprafața fațadei poate fi retrasă 1/3 din lățimea sa totală la stradă. Consolele și rezaliturile nu pot depăși 90 cm în decroș și o treime din frontul fațadei. Atunci când sunt dispuse deasupra domeniului public, consolele și bowindowurile au înălțimea liberă de min. 3.00 și max. 4.50 m deasupra trotuarului.

SIR I-1/ SIR I-1B - Principiile compoziționale ale fațadelor utilizabile sunt cele folosite de stilurilor neoclasic, eclectic neo-romanesc și modern fără ca aceasta să însemne și utilizarea morfologiei și modenaturii acestora.

SIR I-1/ SIR I-1B -Parterul construcțiilor trebuie să permită amplasarea acceselor în construcție și accesul persoanelor, inclusiv cele cu dizabilități., după caz, în încăperile parterului și pe parcelă, și poate avea o înălțime din placa în placa cuprinsă între 3.50 și 4.50 m. In cazul construcțiilor izolate de utilizare rezidențială de pe Bd. C-tin Brâncuși cota pardoselii parterului se dispune la 1.50 m față de cea a trotuarului.

SIR I-1/ SIR I-1B -Înălțimea primului etaj (din placă în placă) poate varia între 3.00 și 4.50 m, iar tratarea arhitecturală va evita expresia unei dimensiuni egale a acestuia cu parterul.

SIR I-1/ SIR I-1B -Acoperirea poate fi realizată în sarpanta cu pantă de max. 45° cu sau fără mansardă, caz în care acoperisul va avea o rupere de pantă pe principiul 60° – 30° cu respectarea regulii stabilite la pct. c. Este interzisă folosirea ca învelitoare a șitei bituminoase, cartonului asfaltat plan sau ondulat, țiglei metalice în finisaj lucios, olanelor sau țiglei din beton. Este posibilă folosirea acoperișului terasă doar la construcțiile învecinate cu construcții care au deja o astfel de soluție tehnică.

SIR I-1/ SIR I-1B-Suprafețele arhitecturale vor fi realizate evitându-se suprafețele vitrate integral, ori a materialelor plastice de finisaj și tâmplărie. Sunt interzise folosirea materialelor strălucitoare, finisajelor stridente de tipul culorilor astrale sau tablei alămite, argintate, aurite.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi 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 telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

SIR I-1B-signaletică turistică de tip stâlp cu indicatoare

SIR I-1B- panouri explicative și de reclamă turistică

SIR I-1B-coșuri de gunoi, bănci, bolarzi, balustri de protecție,jardiniere

SIR I-1B- echipament edilitar rezolvat îngropat

SIR I-1B-echipament și rețele ale regiilor de distribuție mascat decorativ

SIR I-1B-Pe întreg prospectul str. Calea Eroilor dispunerea de fire și cabluri aeriene, de panouri publicitare ori bannere pe domeniul public ori vizibile din acesta sunt interzise.

SIR I-1B-Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din Calea Eroilor, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse pe domeniul privat fie orizontal fie vertical respectând $H_{min} = 2.50\text{ m}$, $H_{max} = 3.50\text{ m}$.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- 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 plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100.00** mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

SIR I-1 -Str. M. Eminescu: introducerea unei plantații de aliniament și a unei borduri verzi discontinue pe latura de nord; încurajarea plantării grădinilor către Bd. C-tin Brâncuși.

SIR I-1B -Str. Calea Eroilor: introducerea unei plantații de aliniament constituit din specii columnare înalte pe latura de Sud, între str. Alex. Vlahuță și P-ța Victoriei, însoțită de un al doilea aliniament pe latura de Nord, dar realizată cu un pas mai rar, sau a unei borduri verzi discontinue pe latura de nord, și încurajarea plantării grădinilor private către Bd. C-tin Brâncuși.

SIR I-1B--marcare pavimentară a Axului Ansamblului Monumental precum și soluții de preluare a declivităților

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1 - orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum **2.0** m din care un soclu opac de **0.6** m și o parte transparentă dublată (eventual) cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. **2.5** m.

SIR I -1 - Mai puțin în Piața Victoriei, sunt permise împrejmuiri care permit o percepere parțială a grădinii de fațadă, realizate în două registre, cel inferior, opac de $H= 80\text{ cm}$ și cel superior, realizat din elemente liniare ori suprafețe (semi) transparente până la o înălțime de max. 2.00 m. Porțile gangurilor și ale curților din P-ța Victoriei sunt realizate din feronerie cu H_{max} . 2.00 m.

SIR I -1B - Sunt permise împrejmuiri care permit o percepere parțială a grădinii de fațadă, realizate în două registre, cel inferior, opac de $H= 80\text{ cm}$ și cel superior, realizat din elemente liniare ori suprafețe (semi) transparente până la o înălțime de max. 2.00 m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

zSL1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

- orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

zSL1 - POT (maxim) = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

zSL1- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

zSL1- orice intervenții în zona protejată vor fi cf. PUZ ZP cu următoarele condiționări:

zSL1- CUT maxim pentru înălțimi P = 0.9 (mp ADC/mp teren)

zSL1- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1.4 (mp ADC/mp teren)

zSL1 - CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 2.1 (mp ADC/mp teren)

zSL1 - CUT maxim pentru înălțimi P+2+M = 2.3 (mp ADC/mp teren)

III.5. 4.

sZL2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P- P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Subzona **sZL2** - cuprinde locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare

sZL2 - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri; acestea pot fi: locuințe izolate, cuplate.

Problemele ridicate de această subzonă (**sZL2**) sunt variate, lotizările putând constitui un reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care, fiind viabile, este încurajată menținerea lor în ciuda faptului că pot fi într-un stadiu avansat de uzură.

În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații ne corespunzătoare pentru vecinătăți. Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile..

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor datorate reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

sZL2 - locuințe izolate, cuplate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sZL2 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250.00** mp Adc și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită (Ac) în limitele POT admis

- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 -reclame, signalitică, mobilier urban, alimentație publică

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

sZL2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250.00** mp Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00 și produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare *en-gros*;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - creșterea animalelor pentru subzistență;
 - 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;
 - stații de betoane;
 - 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.
- se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de protecție al monumentelor istorice (MI), al zonei protejate (ZP) sau al Bufer zone (BZ) și caracterului general al lotizării.

SIR I -2 / SIR III-3/SIR II – 3 –*in vecinatatea lacaselor de cult cele incompatibile cu statutul de zona de protecție a unui locaș de cult în baza prevederilor Art. 9 alin (5) din Legea 422-2001.*

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

sZL2 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **300.00** și **500.00** mp și au în general frontul la stradă cuprins între **12.0** – **14.0** m pentru construcțiile cuplate și **15.0** – **18.0** m pentru construcțiile izolate;

- dacă o parcelă ne construită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate

considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50.00** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25** %;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

sZL2 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de la 0.0 m la max. **5.0** m (cf. planșei de reglementări);

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior de *fund de lot*).

SIR I -2 / SIR III-3/SIR II-3—Construcțiile se vor alinia retrase 5.00 m de la aliniament, pentru asigurarea spațiului garării autovehiculelor în parcelă și pentru crearea condițiilor unor grădini de fațadă, în anumite situații utilizabile pentru mici unități de comerț și alimentație publică.
Această prevedere este valabilă și pentru buffer-zone.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

sZL2 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării (fund de lot) care va putea fi depășit numai pentru extinderi în limita POT admis și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **5.0** m;

- clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși **15.0** m de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0** m;

- se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** m dacă frontul parcelei este de minim **12.0** m.

SIR I -2—Profunzimea maximă a edificabilul este până la 5.00 m. de limita de fund a parcelei, între limitele laterale, fără posibilitate de a construi mai mult decât una dintre ele, cu condiția respectării în construire a Codului Civil și asigurării accesului carosabil pe lot.

SIR III -3/SIR II-3-- Profunzimea maximă a edificabilul este până la 5 m. de limita de fund a parcelei, între limitele laterale dar cu posibilitatea de a construi doar pe una dintre ele, cu respectarea Codului Civil și asigurării accesului carosabil pe lot,

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

sZL2 - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2.5** m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

sZL2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

SIR I -2 / SIR III -3- –Se va asigura accesul pietonal în parcelă, la nivelul trotuarului sau cu o diferență de nivel preluată cu trepte și cu rampă.pentru accesul persoanelor cu dizabilități.
Str. Calea Eroilor devine o arteră pietonal preponderentă și ocazional carosabil., cu interzicerea staționării pe domeniul public.

SIR I -2 / SIR III -3 - Prospectul stradal se păstrează pe toate arterele SIR dar se urmărește modificarea profilului stradal al str Calea eroilor, în sensul unificării pe întregul parcurs al străzii a nivelului de călcare între carosabil și trotuar - dar cu marcarea prin elemente de mobilier urban a gabaritului acestuia

SIR I -2 - lărgirii acestuia pe latura de Nord și amenajării locurilor de staționare exclusiv pe latura de Sud.

SIR III -3 - Str. Calea Eroilor devine o arteră pietonal preponderentă și ocazional carosabil., cu interzicerea staționării pe domeniul public.

SIR II -3 - Se va asigura accesul pietonal în parcelă, la nivelul trotuarului sau, în cazuri fundamentate, cu o diferență de nivel de max. 0.15 m preluată cu o treaptă și cu rampă.pentru accesul persoanelor cu dizabilități, în cazul clădirilor cu funcțiuni publice. În cazul clădirilor izolate de utilizare rezidențială cota pardoselii parterului se dispune la 1.50 m în raport cu cea a trotuarului.

SIR II -3 - Se rezolva prin trotuare în profilul actual al străzilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

SIR I -2 –Se va interzice staționarea autovehiculelor pe trotuar, se va reglementa o perioada maximă de staționare în zonă iar aprovizionarea se va face într-un interval orar determinat. Pentru toate străzile carosabile care debușează în Calea Eroilor se va amenaja până la max. 10.00 m de intersecție un loc de racordare la pavimentul acesteia., de la care circulația și staționarea auto este supusă reglementări speciale de mai sus.

Fundamentat pe un studiu de circulație se va urmări descurajarea traficului de tranzit folosind Str. Calea Eroilor, interzicând fizic și reglementativ parcurgerea continuă a mai mult de un segment din aceasta.

SIR III -3 - Se va interzice staționarea autovehiculelor pe trotuar, se va reglementa o perioada maximă de staționare în zonă și amenajării locurilor de parcare în "pachete" iar aprovizionarea se va face într-un interval orar determinat. Pentru toate străzile carosabile care debușează în Calea Eroilor se va amenaja până la max. 10.00 m de intersecție un loc de racordare la pavimentul acesteia., de la care circulația și staționarea auto este supusă reglementări speciale de mai sus.

Fundamentat pe un studiu de circulație se va urmări descurajarea traficului de tranzit folosind St. Calea Eroilor, interzicând fizic și reglementativ parcurgerea continuă a mai mult de un segment din aceasta. În acest sens traversarea auto a C.F. pe strada Calea Eroilor va fi interzisă și se va amplasa un sistem tip bollard retractabil ce va permite trecerea exclusiv a autovehiculelor salvării, poliției și pompierilor. Se vor putea proiecta și executa prin buna înțelegere a proprietarilor de terenuri câte o fundatură pe fiecare segment al străzii Mărășești pornind din Calea Eroilor spre str. T. Vladimirescu și respectiv C-tin Dobrogeanu Gherea.

SIR II -3 - Se va interzice staționarea autovehiculelor pe trotuar, parcare autovehiculelor realizându-se în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

sZL2 - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim **60%** din aria construită la sol a clădirii;

- se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

SIR I -2/SIR II-3—Regimul de înălțime la cornișă este de min. 6.00, și max. 9.00 (m). Această prevedere este valabilă și pentru buffer-zone.

În condițiile în care adâncimea parcelei depășește 20 m. și se poate construi pe un aliniere secundară iar înălțimea max. admisă a construcției de pe acesta este de 10.00 m.

SIR III -3- Regimul de înălțime la cornișă este de min. 4.50, și max. 9.00 (m). Această prevedere este valabilă și pentru buffer-zone.

În condițiile în care adâncimea parcelei depășește 20 m. și se poate construi pe o aliniere secundară iar înălțimea max. admisă a construcției de pe acesta este de 10.00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

sZL2 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea cartonului asfaltat, azbocimentului și tablei zincate sau strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- orice intervenție în zonele protejate se vor aviza conform legii

SIR I -2/SIR III-3 –Suprafața fațadei poate fi retrasă 1/3 din lățimea sa totală la stradă. Consolele și rezaliturile nu pot depăși 90 cm în decroș și o treime din frontul fațadei. Atunci când sunt dispuse deasupra domeniului public, consolele și bowindowurile au înălțimea liberă de min. 3.00 și max. 4.50 m deasupra trotuarului.

SIR I -2/SIR III-3 –Principiile compoziționale ale fațadelor utilizabile sunt cele folosite de stilurilor neoclasic, eclectic, neo-romanesc și modern fără ca aceasta să însemne și utilizarea morfologiei și modenaturii acestora.

SIR I -2 /SIR III-3 –Fațadele ce depășesc în proiecție orizontală 12.00 m vor fi obligatoriu articulate prin decroșuri, rezalituri, bowindowuri.

SIR I -2/ SIR III-3 –Parterul construcțiilor poate avea o înălțime din placa în placa cuprinsă între 3.00 și 4.50 m. și trebuie să permită amplasarea acceselor în construcție și, în cazul funcțiunilor cu caracter public, accesul fără prag al persoanelor, inclusiv cele cu dizabilități. În cazul clădirilor izolate de utilizare rezidențială cota pardoselii parterului se dispune la 1.50 m în raport cu cea a trotuarului.

SIR I -2 / SIR III-3 –Înălțimea primului etaj (din placă în placă) poate varia între 3.00 și 4.50 m, iar tratarea arhitecturală va evita expresia unei dimensiuni egale a acestuia cu parterul.

SIR I -2/ SIR III-3 –Acoperirea poate fi realizată în sarpanta cu pantă de max. 45° cu sau fără mansardă, cu respectarea regulii stabilite la pct. c. Este interzisă folosirea ca învelitoare a șitei bituminoase, cartonului asfaltat plan sau ondulat, țiglei metalice în finisaj lucios, olanelor sau țiglei de beton. Este posibilă folosirea acoperișului terasă doar la construcțiile alipite construcțiilor care au deja o astfel de soluție tehnică.

SIR I -2/ SIR III-3 –Suprafețele arhitecturale vor fi realizate evitându-se suprafețele vitrate integral, ori a materialelor plastice de finisaj și tâmplărie. Sunt interzise folosirea materialelor strălucitoare, finisajelor stridente de tipul culorilor astrale sau tablei alămite, argintate, aurite.

SIR II-3 Acoperirea poate fi realizată în sarpanta cu pantă de max. 45° cu sau fără mansardă, caz în care acoperișul va avea o rupere de pantă pe principiul 60° – 30°. Este interzisă folosirea ca învelitoare a șitei bituminoase, cartonului asfaltat plan sau ondulat, țiglei metalice în finisaj lucios, olanelor sau țiglei de beton.

SIR II-3 Este posibilă folosirea acoperișului terasă doar la construcțiile alipite construcțiilor care au deja terasă.

SR 10- Suprafețele arhitecturale vor fi tratate în finisaje tradiționale cu zugrăveli și vopsitorii care vor evita culorile astrale, portocaliul, roșul, verdele și albastrul mate ori strălucitoare. În cazul folosirii altor materii de acoperire a zidărilor, precum piatra sau caramida de placaj, acestea vor genera bandouri orizontale. Folosirea placărilor metalice, cu materiale plastice ori compozite se va limita la parter.

Vitrarea în sistem perete cortină se va limita la max 50% din suprafața fațadei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

sZL2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie 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.

SIR I -2 - iluminat stradal și arhitectural

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - signaletică turistică de tip stâlp cu indicatoare

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - panouri explicative și de reclamă turistică

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - coșuri de gunoi, bănci, bolarzi, stâlpișori de protecție ori jardiniere

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - marcarea pavimentară a Axului Ansamblului Monumental precum și soluții de preluare a declivităților

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - echipament edilitar rezolvat îngropat

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - echipament și rețele ale regiilor de distribuție mascat decorativ

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - Pe întreg prospectul str. Calea Eroilor dispunerea de fire și cabluri aeriene, de panouri publicitare ori bannere pe domeniul public ori vizibile din acesta sunt interzise.

SIR I -2/SIR III-3/SIR II-3 - Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din str. Calea Eroilor, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse pe domeniul privat fie orizontal fie vertical respectând $H_{min} = 2.50$ m, $H_{max} = 3.50$ m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

sZL2 - 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 cel puțin un arbore la fiecare **100.00** mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

SIR I -2 –Str. Calea Eroilor: pe segmentul dintre Str. Geneva și Piața Bis. Sf. Apostoli - introducerea unei plantații de aliniament din specii columnare pe partea de Nord a străzii și a unei borduri verzi discontinue, la limita gabaritului parcărilor amenajate pe latura de Sud, încurajarea plantării grădinilor către calea Eroilor.

Pe segmentul dintre Bis. Sf. Apostoli și str. Mărășești – introducerea unei plantații de specii columnare atât pe latura de Nord cât și pe cea de Sud la 1.50 m de aliniamentele respective și cu un pas de 5.00 – 6.00 m.

SIR III-3 - Str. Calea Eroilor: pe segmentul dintre Str. Gh. Tatarascu și Str. Mărășești - introducerea unei plantații de aliniament din specii columnare pe ambele laturi ale străzii și a unei borduri verzi discontinue, la limita gabaritului parcărilor amenajate.

SIR II-3 -Se va încuraja plantarea grădinilor către stradă și se va adopta o soluție peisageră integrată pentru zona CF.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

sZL2 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2.2** m înălțime și minim **1.5** m înălțime din care un soclu opac de **0.40** m și vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2.5** m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SIR I -2 / SIR III-3/SIR II-3/SR 10 –Sunt permise împrejuriri care permit o percepere parțială a grădinii de fațadă, realizate în două registre, cel inferior, opac de $H= 80$ cm și cel superior, realizat din elemente liniare ori suprafețe (semi) transparente până la o înălțime de max. 2.00 m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

sZL2 - POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

sZL2 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 (mp ADC/mp teren)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 (mp ADC/mp teren)

III.5. 5.

sZL3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Reglementarile parcelelor incluse in Buffer Zone se vor corela cu Reglementarile / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabileste Modul de construire permis in teritoriul studiat pentru toate imobilele, in functie de obiectivele de punere in valoare a elementelor protejate si de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

sZL3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat prezentul PUZ a avut următoarele obiective:

- (1) a clarificat apartenența terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (3) propus tipul amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) a extins și completat echipamentele publice deficitare;
- (5) a ameliorat aspectului clădirilor și amenajărilor;

(6) a diminuat insecurității și infraționalității prin definire, delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;

(7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;

(8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură (MI) și a zonelor de protecție (ZP) sau, dacă e cazul, a buffer-zone (BZ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

sZL3 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

***SIR I -7B** -locuire și o paletă de funcțiuni care să însoțească locuirea și care să suscite și să satisfacă nevoile unui număr important de cetățeni - cf. RLU*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sZL3 - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși **20 %-30 %** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor

- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100.00 mp**;

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250.0 m**;

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

sZL3 - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

- se interzic următoarele lucrări:

- construcții comerciale și de alimentație publică;

- construcții pentru activități productive;

- curățătorii chimice;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros sau mic-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze;

- stații de întreținere auto;

- stații de betoane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

- realizarea clădirilor colective medii de locuințe în zona protejată va face obiectul unor studii speciale și vor fi aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

sZL3 - conform PUZ;

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

sZL3 - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** m pe străzi de categoria III și **6.0** m pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată;
 - în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemeni pe aliniament
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

SIR I -7B - Se va păstra actuala aliniere a construcțiilor

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

sZL3 - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea *clădirii*;

sZL3 - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.0** m fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3.0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

sZL3 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** m.

SIRI -7B -S va păstra actuala poziție și profunzime a edificabilului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

sZL3 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

sZL3 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

sZL3 - conform PUZ și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

sZL3 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.0** metri;

- se admite depășirea cu maxim 2 niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45*** [grade].

sZL3 - în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu zona de protecție a monumentelor definită de prezentul PUZ;

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.

SIR I -7B -Se va păstra actualul regim de înălțime al edificabilului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

sZL3 - conform prezentului PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

SIR I -7B -Suprafața fațadei poate fi retrasă 1/3 din lățimea sa totală la stradă. Consolele și rezaliturile nu pot depăși 90 cm în decroș și o treime din frontul fațadei. Atunci când sunt dispuse deasupra circulațiilor sau domeniului public, consolele și bowindowurile au înălțimea liberă de min. 3.00 și max. 4.50 m deasupra trotuarului.

SIR I -7B Reabilitarea fațadelor construcțiilor existente va urmări refacerea finisajelor și, în cazul îmbunătățirii izolării termice, realizarea unei compoziții care să reia rapoartele de volume, suprafețe și plin-gol inițiale.

SIR I -7B Rezolvarea arhitecturală trebuie să permită amplasarea acceselor în construcție și accesul persoanelor, inclusiv cele cu dizabilități, fara prag dinspre Piata Victoriei și cu trepte și rampa de pe

celelalte directii, după caz, în încăperile parterului și pe parcelă, și poate avea o înălțime din placa în placa cuprinsă între 3.50 și 4.50 m.

SIR I -7B Înălțimea primului etaj (din placă în placă) poate varia între 3.00 și 4.50 m, iar tratarea arhitecturală va evita expresia unei dimensiuni egale a acestuia cu parterul.

SIR I -7B Sistemul de acoperire-Se menține cel actual

SIR I -7B Suprafețele arhitecturale vor fi tratate în finisaje tradiționale cu zugrăveli și vopsitorii care vor evita culorile astrale, portocaliul, roșul, verdele și albastrul mate ori strălucitoare. În cazul folosirii altor materii de acoperire a zidărilor, precum piatra sau caramida de placaj, acestea vor genera bandouri orizontale.

SIR I -7B Folosirea placarilor metalice, cu materiale plastice ori compozite se va limita la parter.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

sZL3 - conform prezentului PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

sZL3 - conform prezentului PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu minimum un arbore la fiecare **100.00** mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50 %** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000.00** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim **10 %** să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

sZL3 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.2** m și minim **1.5** m din care soclu opac de **0.4** m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.5** m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SIR I -7B -Pot fi realizate împrejmuiri cu caracter temporar realizate din feronerie, lemn lacuit sau vopsit mat pentru terase sau platforme, de $H_{max} = 3,50$ m și care pot fi amplasate în afara Buffer- Zone (SIR 7BZ)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

sZL3 -POT (maxim P+4) = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

sZL3 -CUT (maxim P+4) = 2.2

III.5. 6.

sZL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+6-P+10

NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

sZL4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+6-10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în sau în afara zonei protejate (ZP);

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective care prin prezentul PUZ au avut următoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;

(7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;

(8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;

(9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

sZL4 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;

SIR I -7-locuire și o paletă de funcțiuni care să însoțească locuirea și care să suscite și să satisfacă nevoile unui număr important de cetățeni

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sZL4 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **30 - 60** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

sZL4 - se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni;

- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități comerciale și productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare *en gros* sau *mic-gros*;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

sZL4 - se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe noi în zona protejată (ZP). Pentru situații speciale, se va realiza PUZ cu obținerea tuturor avizelor prevăzute de lege.

***SIR I -7**-cele incompatibile cu statutul de zona centrală precum și care solicită aprovizionare cu mijloace auto grele, cf. RLU.*

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

sZL4 - în zona **PUZ zamCE** nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat cf. legii

- conform prezentului PUZ clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

sZL4 - în zona **PUZ zamCE** nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat cf. legii

- conform PUZ, cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** m pe străzile de categoria III și **6.0** m pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

***SIR I -7**Se va păstra actuala aliniere a construcțiilor*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

sZL4 - în zona **PUZ zamCE** nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat cf. legii

- conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** m.

SIR I -7-S va păstra actuala poziție și profunzime a edificabilului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

sZL4 - în zona **PUZ zamCE** nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat cf. legii

- conform PUZ, cu următoarele condiționări:
- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

sZL4 - în zona **PUZ zamCE** nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat cf. legii

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

SIR I -7- Accesul pietonal-Se face din Piața Victoriei și din incintele de blocuri dinspre Str. Popa Șapcă și G-ral Magheru.

SIR I -7- Accesul carosabil-Se face exclusiv din străzile Popa Șapca și Ghe. Magheru

Pentru SIR 7BZ

Prospectul fostei străzi Calea Eroilor, desființată prin demolarea la sf. Anilor 1970 a construcțiilor de pe fosta str. Calea Eroilor și Victoriei, se va restitui virtual prin aliniamente de platăție de înălțime medie. În dreptul ieșirii str. Calea Eroilor în Piața Victoriei se va marca prin paviment de culoare diferită prospectul fostei străzi a Victoriei și cel al fostului traseu al Căii Eroilor, pe o suprafață care va cuprinde lățimea celor două străzi și o ampriză de câte 2.00 – 3.00 m astfel încât să poată fi marcate fostele parcele.

Accesul auto este interzis și reglementativ și tehnic, bolarzi retractabili permițând pentru cazurile de urgență accesul salvării, pompierilor și poliției în Piața Victoriei.

Circulația pietonală se desfășoară liber pe întreg teritoriul Pieței, dar cea de tranzit (Calea Eroilor) este delimitată prin paviment și plantatiei și mobilier stradal specific.

Pentru SIR 7C

Prospectul fostei străzi Calea Eroilor, desființată prin demolarea la sf. anilor 1970 a construcțiilor de pe fosta str. Calea Eroilor și Victoriei, se va restitui virtual prin desen de paviment iar imobilele desființate prin

reluarea gabariturilor în amenajările pieței, prin desen pavimentar, iluminat și plantație (aliniamente de înălțime medie, suprafețe gazonate, etc.).

Rezolvarea circulației auto

Accesul auto este interzis și reglementativ și tehnic, bolarzi retractabili permițând pentru cazurile de urgență accesul salvării, pompierilor și poliției în Piața Victoriei.

Rezolvarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară liber pe întreg teritoriul Pieței, dar cea de tranzit (Calea Eroilor) este delimitată prin paviment și plantație și mobilier stradal specific.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

sZL4 - conform PUZ și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

sZL4 - în zona **PUZ zamCE** nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat cf. legii

- conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este P+10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.0** m;

- se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45*** [grade];

SIR I -7- Se va pastra actualul regim de înălțime al edificabilului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

sZL4 - conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim **70%** din suprafață;

- este permisă închiderea balcoanelor pe baza unui proiect unitar avizat cf. legii

SIR I -7- Suprafața fațadei poate fi retrasă 1/3 din lățimea sa totală la stradă. Consolele și rezaliturile nu pot depăși 90 cm în decroș și o treime din frontul fațadei. Atunci când sunt dispuse deasupra circulațiilor sau domeniului public, consolele și bowindowurile au înălțimea liberă de min. 3.00 și max. 4.50 m deasupra trotuarului.

SIR I -7- Reabilitarea fațadelor construcțiilor existente va urmări refacerea finisajelor și, în cazul îmbunătățirii izolării termice, realizarea unei compoziții care să reia rapoartele de volume, suprafețe și plin-gol inițiale.

SIR I -7- Rezolvarea arhitecturală trebuie să permită amplasarea acceselor în construcție și accesul persoanelor, inclusiv cele cu dizabilități, fara prag dinspre Piața Victoriei și cu trepte și rampa de pe celelalte direcții, după caz, în încăperile parterului și pe parcelă, și poate avea o înălțime din placa în placa cuprinsă între 3.50 și 4.50 m.

SIR I -7-Inălțimea primului etaj (din placă în placă) poate varia între 3.00 și 4.50 m, iar tratarea arhitecturală va evita expresia unei dimensiuni egale a acestuia cu parterul.

SIR I -7- Sistemul de acoperire se menține cel actual

SIR I -7-Suprafețele arhitecturale vor fi tratate în finisaje tradiționale cu zugrăveli și vopsitorii care vor evita culorile astrale, portocaliul, roșul, verdele și albastrul mate ori strălucitoare. În cazul folosirii altor materiale de acoperire a zidărilor, precum piatra sau caramida de placaj, acestea vor genera bandouri orizontale.

SIR I -7-Folosirea placarilor metalice, cu materiale plastice ori compozite se va limita la parter.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

sZL4 - conform prezentului PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SIR I-7/SIR 7BZ/ SIR 7C- iluminat stradal și arhitectural

SIR I-7/SIR 7BZ/ SIR 7C- signalistică turistică de tip stâlp cu indicatoare

SIR I-7/SIR 7BZ/ SIR 7C- panouri explicative și de reclamă turistică

SIR I-7/SIR 7BZ/ SIR 7C- coșuri de gunoi, bănci, bolarzi, stâlpișori de protecție ori jardiniere

SIR I-7/SIR 7BZ/ SIR 7C- marcarea pavimentară a Axului Ansamblului Monumental precum și soluții de preluare a declivităților

SIR I-7/SIR 7BZ/ SIR 7C- echipament edilitar rezolvat îngropat

SIR I-7/SIR 7BZ/ SIR 7C- echipament și rețele ale regiilor de distribuție mascat decorativ

SIR 7BZ -Pe întreg prospectul str. Calea Eroilor dispunerea de fire și cabluri aeriene, de panouri publicitare ori bannere pe domeniul public ori vizibile din acesta sunt interzise.

SIR 7BZ -Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din str. Calea Eroilor, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse pe domeniul privat fie orizontal fie vertical respectând $H_{min} = 2.50$ și $H_{max} = 3.50$ (m)

SIR 7C- Pe întreaga suprafață a Pieței Victoriei dispunerea de fire și cabluri aeriene, sunt interzise.

SIR 7C- Panourile publicitare ori bannerele de pe domeniul public ori vizibile într-un unghi de 15 grade în raport cu axul Căii Eroilor se supun regulilor instituite în Buffer-Zone pentru astfel de echipamente. Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din str. Calea Eroilor, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse fie orizontal fie vertical respectând $H_{min} = 2.50$ și $H_{max} = 3.50$ (m)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

sZL4 - conform prezentului PUZ, cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100.00** mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **50** % din suprafața totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000.00** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim **10** % să fie destinate folosinței în comun.

Pentru SIR 7BZ

Calea Eroilor va fi semnalată ca prospect prin plantație în aliniament – intercalat cu stâlpi de iluminat - pe ambele sale laturi.

Pentru SIR 7C

Plantațiile înalte vor avea misiunea de a realiza o restituire a fronturilor dispărute. Ele se vor dispune în aliniamente sau și în masive locale, însoțite sau nu de partere de gazon. Speciile folosite precum și rapoartele dintre acestea vor fi stabilite prin studii de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

sZL4 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.2** m și minim **1.8** m din care soclu opac de **0.4** m, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2.2** m și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

SIR I -7- Pot fi realizate împrejmuiri cu caracter temporar realizate din feronerie, lemn lacuit sau vopsit mat pentru terase sau platforme, de $H_{max} = 3,50$ m și care pot fi amplasate în afara Buffer- Zone (SIR 7BZ)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

sZL4 - se menține situația existentă a POT

sZL2 - POT (maxim) = 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

sZL4 - se menține situația existentă a CUT

sZL4 - CUT (maxim) = 1.4

III.5. 7.

F. ZONA (ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE) CULTE (ZF)

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unică tipologie de Unitate Teritorială de Referință (UTR) care conține lăcașurile de cult și clădirile cu funcțiuni legate de culte.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

ZF - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile rezidențiale formate din locuințe colective necesare pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor (de exemplu capele pentru priveghi la ritul ortodox);
- mănăstiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- ZF** - pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- ZF** - orice tipuri de activități care nu sunt legate de culte.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- ZF** - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;
- suprafața minimă construibilă este de **400.00** mp. cu excepția mănăstirilor a căror suprafață minimă va fi de **5000.00** mp.
 - frontul minim la stradă este de **15.0** m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- ZF** - se va păstra situația existentă

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** m de la aliniament;
- lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referința adiacente.

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

ZF - se va păstra situația existentă

ZF - bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10.0** m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

- celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de **5.0** m în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;
- este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de **5.0** m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ZF - se va păstra situația existentă

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțime a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0** m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi în care se desfășoară activități care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ZF - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

ZF - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

ZF - se va păstra situația existentă

- înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor de cult din zonele de protecție (ZP) a monumentelor și a **buffer-zone** (BZ) se va preciza pe baza regulamentelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZF - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii și pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele zonelor de protecție a monumentele de arhitectură existente (MI) și propuse cu care se află în relații de covizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ZF - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZF - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40 %** cu arbori;

- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100.00** mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

ZF - clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, decorativ, cu un soclu opac de **0.4** m având înălțimea totală de maxim **2.2** m și minim **1.8** m dublat de un gard viu;

- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2.5 m** și vor fi transparente sau semi - opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari sau circulații pietonale și vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

ZF - se va păstra situația existentă

ZF - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

ZF - se va păstra situația existentă

ZF - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

III.5. 8.

ZV - ZONA SPAȚIILOR VERZI

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal și spații plantate de protecție.

ZONA DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI în limitele **PUZ zamCE** este formată din următoarele sub zone:

sZV1 - subzona destinată spațiilor verzi monument - *Parcul Municipal „C-tin Brâncuși”*

sZV2 - subzona destinată spațiilor verzi monument - *Parcul Coloanei Fără Sfârșit*

sZV3 - subzona destinată spațiilor verzi publice (celelalte parcuri din **PUZ zamCE**)

sZV4 - subzona destinată spațiilor verzi publice din zona pietonală - Piața Victoriei, și pietonalul Calea Eroilor din BZ)

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de

punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

sZV1 - subzona destinată spațiilor verzi monument - *Parcul Municipal „C-tin Brâncuși”*

sZV2 - subzona destinată spațiilor verzi monument - *Parcul Coloanei Fără Sfârșit*

sZV3 - subzona destinată spațiilor verzi publice (celelalte parcuri din **PUZ zamCE**)

sZV4 - subzona destinată spațiilor verzi publice din zona pietonală (Piața Victoriei și pietonalul Calea Eroilor din BZ)

Prezentul RLU pentru sub zonele verzi (ZV) are caracter de generalitate fiind amendat de reglementările specifice (vezi RLU al secțiunii Spații verzi al prezentului **PUZ zamCE**)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: - spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane temporare cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- parcaje.

- se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul spațiului plantat protejat sau modificarea proiectului inițial;

- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii no. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor .

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore rutiere și CF

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiilor verzi și a circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

sZV1-sZV2-sZV3-sZV4 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele (dacă există) vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1.2** m înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **sZV1-sZV2-sZV4**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

sZV1-sZV2-sZV3 conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiți transparente de max. **2.0** m înălțime din care un soclu opac de **0.6** m dublate de gard viu;

sZV4 - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0.60** cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0.5** m terenul va fi coborât cu minim **0.1** m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - ul are cuprins în valoarea sa alături de construcții circulațiile și platformele betonate, asfaltate

sZV1-sZV2-sZV3 - POT (maximum) = **15** % - cu excepția spațiilor plantate protejate (**sZV1-sZV2-**) care se mențin conform proiectului inițial.

sZV4 - POT (maximum) = **70** %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

sZV1-sZV2-sZV3 - CUT (maxim) = **0.2** (mp. ADC/ mp. teren), cu excepția spațiilor plantate protejate (**ZV1-ZV2**) care se mențin conform proiectului inițial.

sZV4 - CUT (maximum) = **0**.

SZV1-SIR I-8-Parcul C. Brâncuși are 5 zone funcționale transversale pe direcția NE-SV amplasate de la N spre S astfel:

ZF1. Cultură, artă, manifestări pentru tineret, ce cuprinde de la limita de Nord a parcului până la aleea din dreptul str. Olteniței Muzeul de Artă, Platforma teatrului de vara cu spațiile de joacă adiacente, Centrul de Cultură C. Brâncuși.

a. Utilizări admise

Utilizări proprii de parc cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI (Parcul este sit clasat în Lista Monumentelor istorice)

b. Utilizări admise cu condiționări

Manifestări publice cu condiția încadrării în rândul celor culturale.

Activități de comerț alimentar și nealimentar cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI

Activități de întreținere a fondului vegetal în condițiile legii și cu respectarea prevederilor RLU.

Amplasarea de elemente de signalistică sau promovare a instituțiilor culturale amplasate în Parc, cu avizul MC.

c. Utilizări interzise

Comerț alimentar cu băuturi alcoolice

Jocurile sportive

Orice alte activități de producție, servicii, construirea și amplasarea de construcții definitive sau provizorii, altele decât cele de întreținere, reabilitare, conservare, restaurare, consolidare și modificare-extindere a construcțiilor și amenajărilor existente în marja a 50% din volumul construit actual, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC .

ZF2. Zona parcului romantic, de la aleea din dreptul str. Olteniței la Nord și până Chioșcul de muzică și Fântână. Această zonă este traversată de Aleea Scaunelor.

a. Utilizări admise

Utilizări proprii de parc cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI (Parcul este sit clasat în Lista Monumentelor istorice)

b. Utilizări admise cu condiționări

Manifestări publice cu condiția încadrării în rândul celor culturale.

Activități de comerț alimentar și nealimentar ambulant sau pe tonete amplasate diurn, cu caracter sezonier, cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI și reglementărilor în domeniu stabilite de către CL.

Activități de întreținere a fondului vegetal în condițiile legii și cu respectarea prevederilor RLU.

Amplasarea de elemente de signalistică, cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI și cu avizul MC

c. Utilizări interzise

Comerț alimentar cu băuturi alcoolice

Jocurile sportive.

Orice alte activități de producție, servicii, construirea și amplasarea de construcții definitive sau provizorii, altele decât cele de întreținere, reabilitare, conservare, restaurare, consolidare și modificare-extindere a construcțiilor și amenajărilor existente în marja a 25% din volumul construit actual, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC .

ZF3. Zona Aleea Scaunelor trasată în 1937 de Fr. Rebhuhn pentru poziționarea operelor comandate de Arethia Tătăărăscu lui C. Brâncuși. Această zonă cuprinde astăzi 3 din cele 4 componente ale Ansamblului Monumental Calea Eroilor: Masa Tăcerii cu 12 scaune, Aleea Scaunelor cu 30 de scaune pătrate, Poarta Sărutului cu cele două banchete de piatră.

a. Utilizări admise

Vizitare și utilizări proprii de parc cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI și celorlalte reglementări din domeniul MI.

Vizitare, cu tot ce presupune accesul, ghidajul turistic, admirarea, contemplarea operelor de artă, inclusiv fotografierea lor cu mijloace de amator.

b. Utilizări admise cu condiționări

Manifestări publice cu condiția încadrării în rândul celor culturale.

Activități de întreținere a fondului vegetal în condițiile legii și cu respectarea prevederilor RLU.

Întreținere, monitorizare-cercetare, conservare, consolidare și restaurare a obiectelor ansamblului monumental Calea Eroilor și a platformelor acestora, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC.

Amplasarea de panouri explicative și de avertizare, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC.

c. Utilizări interzise

Comerț de orice fel

Activități sportive

Orice alte activități de producție, servicii, construirea și amplasarea de construcții definitive sau provizorii.

ZF.4. Zona de agrement, ce cuprinde colțul de SE al parcului și este dotată cu club cu cofetărie și foișor.

a. Utilizări admise

Utilizări proprii de parc cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI (Parcul este sit clasat în Lista Monumentelor istorice)

b. Utilizări admise cu condiționări

Manifestări publice cu condiția încadrării în rândul celor culturale.

Activități de comerț alimentar și nealimentar cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI

Activități de întreținere a fondului vegetal în condițiile legii și cu respectarea prevederilor RLU.

c. Utilizări interzise

Comerț alimentar cu băuturi alcoolice

Jocuri sportive

Orice alte activități de producție, servicii, construirea și amplasarea de construcții definitive sau provizorii, altele decât cele de întreținere, reabilitare, conservare, restaurare, consolidare și modificare-extindere a construcțiilor și amenajărilor existente în marja a 25% din volumul construit actual, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC .

ZF5. Zona de promenadă – dig. Este o zonă funcțională ce urmărește malul îndiguit al râului Jiu de la Podul Nou spre Podul de fier (edificat în 1897 dar strămutat după construirea celui nou). ZF5 parcurge limitele de Vest ale celorlalte zone funcționale, permițând o perspectivă atât asupra parcului și a obiectelor și amenajărilor sale, dar și asupra peisajului exterior Parcului (râul Jiu, malul de vest, munții Parâng).

a. Utilizări admise

Utilizări proprii de parc cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI (Parcul este sit clasat în Lista Monumentelor istorice)

b. Utilizări admise cu condiționări

Manifestări publice cu condiția încadrării în rândul celor culturale.

Activități de comerț alimentar și nealimentar cu condiția respectării normelor instituite prin Obligația privind folosința MI

c. Utilizări interzise

Comerț alimentar cu băuturi alcoolice

Jocuri sportive

Orice alte activități de producție, servicii, construirea și amplasarea de construcții definitive sau provizorii, altele decât cele de întreținere, reabilitare, conservare, restaurare, consolidare și modificare-extindere a celor existente.

SZV2-SIR I-9

Parcul Coloanei fără Sfârșit prezintă 2 zone compoziționale :

ZC 1. Zona Coloanei fără Sfârșit, centrată pe Coloană, poziționată pe axul Căii Eroilor dar și la convergența axelor perspective ale str. Gr. Iunian și (cu aproximație) Narciselor.

a. Utilizări admise

Vizitare, cu tot ce presupune accesul, ghidajul turistic, admirarea, contemplarea unei opere de artă, inclusiv fotografierea neprofesionistă.

b. Utilizări admise cu condiționări

Activități de întreținere a fondului vegetal și a aleilor, în condițiile legii și cu respectarea prevederilor RLU. Întreținere, monitorizare-cercetare, conservare, consolidare și restaurare a Coloanei fără Sfârșit și a platformei acesteia, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC.

Amplasarea de panouri explicative și de avertizare, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC.

Fotografierea și filmarea profesionistă, ce se face cu acordul și aprobarea Primăriei Mun. Tg. Jiu.

c. Utilizări interzise

Accesul la baza Coloanei fără Sfârșit.

Comerț de orice fel

Activități sportive

Orice alte activități de producție, servicii, construirea și amplasarea de panouri sau construcții definitive sau provizorii.

ZC 2. Zona parcului cultural – comemorativ (fostele oboare), de formă triunghiulară cu vârful la intersecția (bifurcația) Căii Bucureștiului și Str. T. Vladimirescu. Zonă dedicată promenadelor și admirării dinamice a Coloanei fără Sfârșit.

a. Utilizări admise

Activități specifice de vizitare a unui parc public, cu tot ce presupune accesul, ghidajul turistic, admirarea, contemplarea unei opere de artă, inclusiv fotografierea neprofesionistă.

b. Utilizări admise cu condiționări

Activități de întreținere a fondului vegetal și a aleilor, în condițiile legii și cu respectarea prevederilor RLU.

Amplasarea de panouri explicative și de avertizare, cu respectarea Obligației privind folosința MI și avizului MC.

Fotografierea și filmarea profesionistă, ce se face cu acordul și aprobarea Primăriei Mun. Tg. Jiu.

Organizarea de manifestări publice, culturale și comemorative, în condițiile respectării Obligației privind Folosința MI și avizelor din domeniul MI.

Amenajarea ori construirea de facilități publice necesare vizitării precum spații de acces și regroupare, centru de ghidaj și interpretare, toalete publice, post prim-ajutor

c. Utilizări interzise

Activități sportive

Comerț ambulant de orice fel, activități de producție, servicii, Construirea și amplasarea de panouri sau construcții definitive sau provizorii.

PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI DE CONSTRUIRE

Cf. Obligației privind folosința MI

PROPUNERI DE REGLEMENTARI ALE AMENAJĂRII DOMENIULUI PUBLIC

Prospectul și profilul stradal: Cf. RLU

Mobilier urban, signaletică, echipamente edilitare

Unitar rezolvate cu cele de pe Calea Eroilor

Rezolvarea circulației auto: Cf. PUZ și RLU

Rezolvarea circulației pietonale: Cf. PUZ și RLU

Plantații: Vor urmări:

Afirmarea orizontalității platformei de așezare a Coloanei, pe o rază suficientă (min. 40 m.)

Asigurarea prospectului și conului vizual spre Coloană dinspre Calea Eroilor și de la bifurcația Căii Bucureștiului și St. T. Vladimirescu, precum și dinspre Str. Narciselor și Gr. Iunian.

Permiterea admirării Coloanei fără Sfârșit pe întreaga sa înălțime dintr-un teritoriu și perimetru din interiorul Parcului.

Determinarea poziționării plantației de medie înălțime va urmări ca ea să nu se situeze pe direcția normală și diagonală în raport cu secțiunea orizontală a modulelor.

Poziționarea oricăror specii de arbori de înălțime mare în perdea va fi restrânsă la perdelele de protecție din terenurile de vis-a-vis de parc pe str. T. Vladimirescu.

III.5. 9.

T - ZONA TRANSPORTURILOR

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Întrucât aspectul general al Municipiului Târgu Jiu este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar ca și de către legătura dintre acestea și zona centrală a localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate (CF), constituind o carte de vizită pentru municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare în condițiile prezentului regulament pentru întreg traseul căilor de acces în municipiu cuprins între gări și limita intravilanului precum și pe tot traseul acesteia în special în limita **PUZ zamCE** și a **buffer-zone** (BZ).

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca în sectoarele în care această distanță este

sub **15.0** m să fie realizate ziduri antifonice sau structuri cu același rol (de ex. spații verzi și plantații de aliniament) pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor (ZT) se compune din următoarele subzone (sZ):

sZT1 - subzona transporturilor rutiere care cuprinde totalitatea străzilor carosabile, trotuarelor și zonelor pietonale

sZT2 - subzona transporturilor pe cale ferată (CF);

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

sZT1 - noi căi publice de circulație, amenajări de accese carosabile, parcaje, zone pietonale, etc.

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

sZT2 - instalații, necesare funcționării sigure a serviciilor feroviare (pasarele sau subtraversări pietonale ;

- lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

sZT1 - sZT2 - conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

sZT1 - sZT2 - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

- se interzice comercializarea *en-detail* a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

sZT1 - fără obiect.

sZT2 - cf. normelor în vigoare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

sZT1 - fără obiect

sZT2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

sZT1 - fără obiect

sZT2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

sZT1 - fără obiect

sZT2 - conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

sZT1 - fără obiect

sZT2 - conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

sZT1 staționarea autovehiculelor se va asigura de preferință în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinte se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;

sZT2 - fără obiect

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

sZT1 - conform studiilor de specialitate

sZT2 - conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

sZT1 - conform studiilor de specialitate

sZT2 - conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

sZT1-sZT2 - amenajările vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

sZT1-sZT2 în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, în zona **PUZ zamCE**, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii zonei, fiind considerate ca reprezentative;

- orice parte a terenului destinat traficului sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată (CF), vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul terenurilor destinate circulației;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200.00** mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

sZT1-ZT2 - împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.8** m din care un soclu opac de **0.40** m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.5** m distanță cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de **2.5** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

sZT2 - terenul aferent căilor ferate (CF) va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată (CF) și locuințe este mai mică de **15.0** m se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim **4.0** m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

sZT1-ZT2 - POT maxim = 0.0 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

sZT1-ZT2 - CUT maxim = 0.0 (mp. ADC / mp. teren) sau CUT volumetric (mc/mp teren).

III.5.10.

ZS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Reglementarile parcelelor incluse in Buffer Zone se vor corela cu Reglementarile / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabileste Modul de construire permis in teritoriul studiat pentru toate imobilele, in functie de obiectivele de punere in valoare a elementelor protejate si de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZS - zonă cu destinație specială cu caracter urban ce poate fi formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

În limita **PUZ zamCE** a fost menținută localizarea existentă în prezent cu unele restricții privind limitarea suprafețelor acoperite vegetație la minimum 15 % din teren și limitarea înălțimii clădirilor la maxim P + 2 niveluri.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.2 m și minim 1.8 m din care un soclu opac de 0.4 m, dublat spre interior la min. 5.0 m de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

SIR III -5 - Se va dispune o perdea de protecție din specii de arbori columnari de înălțime mare și medie în spațiul dintre aliniament și construcții.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

ZS - POT (maxim conform normelor specifice - recomandabil) = **20** %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

ZS - CUT (conform normelor specifice - recomandabil) max. **1.8** (mp ADC / mp. teren)

III.5.11.

ZA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Reglementările parcelelor incluse în Buffer Zone se vor corela cu Reglementările / Prevederile Studiului Istoric Zonal prin care se stabilește Modul de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare a teritoriului.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În limita **PUZ zamCE** a fost menținută localizarea existentă în prezent cu unele restricții privind limitarea suprafețelor acoperite vegetație la minimum 15 % din teren front la stradă și limitarea înălțimii clădirilor la maxim P + 2-4 niveluri.

În limitele **PUZ zamCE** - zona activităților productive și de servicii corespunde unui singur UTR

ZA - zona unităților industriale și de servicii organizate în unități industriale mici și mijlocii (dispersate în teritoriul orașului);

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru UTR (ZA) din zona **PUZ zamCE** sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități productive/lucrative în cazul în care aceste caracteristici permit dezvoltarea activităților prevăzute.

zA - sunt permise activități industriale productive și de servicii (IMM) cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii (existente), distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială.

- va cuprinde suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure.

- activitățile permise sunt cele care nu creează disconfort / incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

***SIR III -5** - Funcțiunile prezente sau alte funcțiuni publice educaționale, turistice sau culturale, menținerea activităților industriale nepoluante existente, precum și funcțiuni rezidențiale și culturale în condiția înlocuirii funcțiunii industriale*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

zA - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50** % a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- Conform prezentului PUZ:

1. Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) restaurant (convențional).
- e) instituții de învățământ

2. Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;

- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) restaurant (convențional).
- e) locuințe dacă depășesc 50% din Adc-ul prevăzut în zonă

ZA - se admite depozitare comercială și comerț în limitele suprafețelor existente;
- în cazul abandonării profilului actual pot fi realizate în loc garaje și parcaje publice supraetajate;
- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.

SIR III -5 - Activități industriale, de prestări servicii, parkinguri ori producătoare de trafic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZA - în zonă se interzice amplasarea unităților în care poluarea depășește CMA.
- se interzice localizarea unor activități productive și de servicii care nu se înscriu în categoria celor cu tehnologie de vârf.

SIR III -5 - funcțiuni poluante, producătoare de noxe sau vibrații,

ARTICOLUL 3a - CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

În UTR al zonei **ZA** sunt permise în mod excepțional următoarele:

1. cabinete medicale;
2. oricare din serviciile pentru activitățile admise.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZA - pentru a fi construibilă parcela va păstra un front minim la stradă de **50.0** m în toate UTR din zona **A** și o suprafață minimă de **3000.00** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin eventuala diviziunea a parcelei (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate

anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZA - prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10.0** m pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6.0** m pe străzile de categoria a III-a.

<i>SIR III -5 - retrase 10.00 m de la aliniament.</i>
--

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZA - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.0** m;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5.0** m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0 m** față de limitele laterale și **5.0** m posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și/locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1.9** m de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZA - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin **6.0** m

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZA - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.0** m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesesele în parcelă, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZA - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.2 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZA - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor existente de cca. **15.0** m;

SIR III -5 - 9.00 m - 15.00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZA - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din zona parcului Coloanei Fără Sfârșit

SIR III -5 - Suprafața fațadei poate fi retrasă 1/3 din lățimea sa totală la stradă. Consolele și rezaliturile nu pot depăși 90 cm în decroș și o treime din frontul fațadei. Atunci când sunt dispuse deasupra circulațiilor publice, consolele și bowindowurile au înălțimea liberă de min. 3.00 și max. 4.50 m deasupra trotuarului.

SIR III -5 - Arhitectura fațadelor va urmări exprimarea sinceră a funcțiilor publice prin vitrare ori spații semideschise, într-o expresie ce va evita disonanțele cromatice ori strălucirile ce pot constitui dizarmonii cu Coloana Fără Sfârșit. Volumul construit va trebui să evite masivitatea prin articulări, rezalituri, decroșuri sau retrageri pe segmente ce nu vor depăși 15.00 m.

SIR III -5 - Materiale și finisaje interzise; tabla de inox sau alte finisaje strălucitoare, vitrarea a mai mult de 70% din suprafața traveii, culori astrale, auriul în suprafață depășind 50 cm. lățime.

SIR III -5 - Materiale și finisaje interzise; tabla de inox sau alte finisaje strălucitoare, vitrarea a mai mult de 50% din suprafața traveii, culori astrale, auriul în suprafață depășind 50 cm. lățime.

SIR III -5 - Acoperirea se face în acoperiș plat (pentru construcții de H cuprins între 12.00 – 15.00 (m) sau șarpantă de înclinare mică sau medie pentru construcții de Hmax. 9.00 m. Materialele de învelitoare admise sunt țigla ceramică, tablă tratată împotriva strălucirii

SIR III -5 - Suprafețele arhitecturale vor evita materialele strălucitoare putând produce reflexe la concurență cu Coloana fără Sfârșit și culorile auriu sau din gama galben mat, portocaliui mat, roșu mat pe suprafețe depășind 10% din cea a traveilor, ori cele astrale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZA - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

SIR III -5 - iluminat stradal și arhitectural

SIR III -5 - signaletică turistică de tip stâlp cu indicatoare

SIR III -5 - panouri explicative și de reclamă turistică

SIR III -5 - coșuri de gunoi, bănci, bolarzi, stâlpișori de protecție ori jardiniere

SIR III -5 - marcare pavimentară a Axului Ansamblului Monumental precum și soluții de preluare a declivităților

SIR III -5 - echipament edilitar rezolvat îngropat

SIR III -5 - echipament și rețele ale regiilor de distribuție mascat decorativ

SIR III -5 - Pe întreg prospectul str. T. Vladimirescu, între Calea Bucureștilor și Ghe. Tătărașcu pe segmentele din jurul Parcului dispunerea de fire și cabluri aeriene, de panouri publicitare ori bannere pe domeniul public ori vizibile din acesta sunt interzise.

SIR III -5 - Sunt admise firme ale activităților ce se desfășoară în imobilele din strazile adiacente Parcului Coloanei, în baza autorizării funcționării lor de către autoritățile competente, de dimensiuni maxime de 60 x 90 cm. dispuse pe domeniul privat fie orizontal fie vertical respectând $H_{min}=2.50$ și $H_{max} = 3.50$ (m)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZA - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40** % formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100.00** mp;

SIR III -5 - Se va dispune o perdea de protecție din specii de arbori columnari de înălțime mare și medie în spațiul dintre aliniament și construcții.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZA - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.0** m din care un soclu de **0.6** m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **5.0** m distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.5** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

SIR III -5 - Sunt permise împrejuriri care permit o percepere parțială a grădinii de fațadă, realizate în două registre, cel inferior, opac de H= 80 cm și cel superior, realizat din elemente liniare ori suprafețe (semi) transparente până la o înălțime de max. 2.00 m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

ZA - POT (maxim conform situației existente dar nu mai mult de) = **60** %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

ZA - CUT (volumetric) max. **9.0** (mc / mp teren)

Întocmit,
prof.dr.arh. Florin MACHEDON