

ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.
BUCURESTI, SECTOR 5,
STR. SG. MAJ. VASILE TOPLICEANU, NR. 8,
BL. P37, SC. 1, ET. 7, AP. 22
C.U.I. 18404761 ATR. FISC. RO
NR. REG. COM. J40/12688/01.10.2020
TEL. 0722225811



ISO 9001 certificat nr.
808C

COLECTIV DE ELABORARE

SPECIALITATI:

URBANISM - ARHITECT ION GHICA

INSTALATII - ING. LOREDANA CURCANEANU

ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.
BUCURESTI, SECTOR 5,
STR. SG. MAJ. VASILE TOPLICEANU, NR. 8,
BL. P37, SC. 1, ET. 7, AP. 22
C.U.I. 18404761 ATR. FISC. RO
NR. REG. COM. J40/12688/01.10.2020
TEL. 0722225811



ISO 9001 certificat nr.
808C

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLANSE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU

SCARA 1/5000

PLANSA A01

SITUATIA EXISTENTA,

SCARA 1/500

PLANSA A02

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1/500

PLANSA A03

REGLEMENTARI EDILITARE

SCARA 1/500

PLANSA A04

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

SCARA 1/500

PLANSA A05

POSIBILA MOBILARE URBANA

SCARA 1/500

PLANSA A06

MEMORIU

DATE GENERALE

Proiect	2023-061
Den. Proiect	“CONSTRUIRE CLĂDIRE SERVICII MEDICALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CAZARE ÎN REGIM HOTELIER”
Amplasament	Spitalul de Obstetrică - Ginecologie Râmnicu Vâlcea, str. Remus Bellu, nr. 3, Mun. Rm. Valcea, Jud. Valcea
Beneficiar	CONSILIUL JUDETEAN VALCEA
Proiectant	S.C. ASSAD S.R.L.
Regim de inaltime	2S+P+7E
Forma de detinere	Proprietate CONSILIUL JUDETEAN VALCEA

Suprafata de teren studiată prin PUZ: S=11.524,00mp.

1. INCADRAREA IN TERITORIU

Terenul in studiu este amplasat in intravilanul municipiului Ramnicu Valcea, conform Planului Urbanistic General al localitatii. Accesul se face din Remus Bellu situata in partea de est a proprietatii si din drumul situat in partea de vest a Spitalul de Obstetrică - Ginecologie Râmnicu Vâlcea.

Vecinatati	-la nord	- nr. cad. 40015, nr. Cad. 54592
	-la est	- nr.cad. 54901,
	-la sud	- nr.cad. 36063, nr. Cad. 56343
	-la vest	- nr.cad. 57558, nr. Cad. 55103, nr. Cad. 55473

2. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Descriere, accesibilitate

Terenul in studiu se afla in judetul Valcea, municipiul Ramnicu Valcea. Accesul se va face din calea de acces situata in partea de vest la proprietatii.

Concluzii din documentatii deja elaborate:

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Local, caracteristicile terenului sunt:

1. REGIMUL JURIDIC

- **imobil compus din teren în suprafață de 11524 mp, construcțiile Cl, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 și C9, situat în intravilanul municipiului Hâmnicu Vâlcea, proprietate JUDEȚUL VÂLCEA, conform extras de carte funciară pentru informare înregistrat la cererea nr. 68169 din 31.07.2023, emis de OCPI Vâlcea;**

- **conform extrasului de carte fandară pentru informare prezentat nu sunt notate sarcini**

2. REGIMUL ECONOMIC

- conform PUG/PVZ "Zona Centrala" aprobat prin HCL nr. 160/31.08.2015 și valabilitatea prelungită, prin HCL nr. 231/28.07.2022: TJTR J4-Vp este subzona spațiilor verzi publice sau semi-publice;
- funcțiunea actuală: teren curți construcții în suprafață de 11524 mp; construcția C1 - spital obstetrică ginecologie; C2 - centrală termică; C3 - magazie; C4 - bazin; C5 - stație pompe; C6 - magazie; C7 - magazie; C8 - stație gaze; C9 - cabină poartă.

3. REGIMUL TEHNIC

- conform PUG/PUZ "Zona Centrală" aprobat prin HCL nr. 160/31.08.2015 și valabilitatea prelungită prin HCL nr. 231/28.07.2022 - UTR J4 subzona Vp:P.O.T.maxim= 10% și CU.T.maxim= 0,2 mp. ADC/mp. teren;
- imobil situat în intravilanul municipiului Rm. Vâlcea, cu acces auto și pietonul la strada Remus Bellu;
- se propune construire clădire servicii medicale, alimentație publică și cazare în regim hotelier 2S+P+7E: având în vedere amplasamentul propus, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, în vederea emiterii autorizației de construire se va întocmi un plan urbanistic zonal PUZ, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată, art. 32, PUZ ce va fi corelat cu PUG; după aprobarea planului urbanistic zonal, în vederea construirii și în baza lui, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit legii;
- vor fi asigurate accese auto și pietonale, locuri de parcare, spații verzi și plantate, în incinta proprietății;
- regimul de înălțime propus: 2S+P+7E;
- respectarea Ordinului 119/2014 emis de Ministerul Sănătății privind asigurarea însoțirii;
- zonă dotată cu utilități; utilitățile vor fi asigurate prin extindere și branșare la rețelele existente în zonă, pe cheltuiala investitorului;

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUZ:

Conform PUG în vigoare, modificat prin PUZ Zona Centrală, amplasamentul se află în zona compusă din următoarele subzone și unități de referință:

conform PUZ Zona Centrală, ISP1,- Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime mică, P- P+2/ P+1+M/ P+1+R/ D+P+1/ D+P+M/ D+P+R, și medie, P+3 - P+4-5/ P+4+M/ P+4+R/ D+P+4/ D+P+3+M/ D+P+3+R și mare, P+6-P+11, cu regim de construire discontinuu în care nu se propun intervenții noi.

Construcția propusă va fi amplasată ținând cont de prevederile Codului Civil și RLU.

3.2. Cadrul natural și condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, terenul pe care va fi amplasat imobilul se află în zona Nord în partea de vest a râului Olt.

Administrativ, amplasamentul se află pe teritoriul mun. Rm. Vâlcea, zona Nord.

Terenul din amplasament este aproximativ plan și orizontal.

S-au recoltat probe de teren, caracteristicile geotehnice ale formatiunilor intalnite fiind prezentate in studiul geotehnic anexat la prezenta documentatie.

Climatul in regiune

Clima este temperat continentală de tip subcarpatic, specifică zonei de sud a Carpatilor Meridionali, dar mai blanda datorita asezarii orasului in zona depresionara.

Incarcarile de zapada

Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, pentru Rm. Valcea $S_o = k 2,0 \text{ kN/mp}$

Incarcarile date de vant

Viteza caracteristica pentru Rm. Valcea avand $T=50$ ani este de 21 m/sec .

Localitatea Rm. Valcea, jud. Valcea, se afla in tipul climatic II.

Date privind panza de apa subterana.

Nivelul apei subterane nu s-a semnalat in sondaje.

Date privind seismicitatea zonei si adancimea de inghet

Localitatea Rm. Valcea se incadreaza in zona seismica de calcul «D», gradul VII de intensitate seismica, cu valoarea parametrilor de calcul:

- K_s (coeficient seismic) - 0,16

- T_c (perioada de colt) – 1,00 sec.

- T_c (perioada de control) – 0,7 sec.

- a_g (acceleratia terenului) – 0,25 g

pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta –IMR-225 ani,

Adancimea de inghet pentru zona studiata este de - 0,80 m.

Terenul din stratificatia evidentiata in sondaje se incadreaza astfel:

- strat vegetal si umplutura, nisip fin prafos, nisip mediu, praf nisipos - teren mediu;

- nisip mediu la grosier cu pietris, nisip grosier cu pietris si elemente de bolovanis, nisip grosier cu pietris si bolovanis - teren tare.

Concluzii si recomandari:

- sistem de fundare - fundatii continue sau izolate

- adancimea de fundare $D_f = -1,80 \text{ m}$, fata de cota terenului natural actual.

3.3. Habitatul și populația

Amplasamentul se afla intr-o zona in care exista servicii, comert si ansambluri de locuinte.

3.4. Dotari administrative și social- culturale

Zona studiata prezinta dotari administrative și social-culturale.

3.5. Dotarea tehnico edilitara

In zona studiata exista toate categoriile de utilitati necesare functiunii propuse.

Activitatea economica

Pe teren se afla constructii ce deservesc functiunii de cladiri medicale.

Analiza fondului construit existent

În prezent terenul este in proprietate particulară si este incadrat la categoria teren curti-constructii.

Se disting următoarele disfuncționalități:

Sub aspectul circulatiilor: accesul va trebui realizat din calea de acces de pe latura vestica a imobilului studiat.

Sub aspect economic/ functional: un potential de dezvoltare considerabil si oportunitatea de a constitui un centru medical, insotit de parcare subterana si alimentatie publica si cazare in regim hotelier.

Sub aspect peisagistic: un fond vegetal sarac marcat de lipsa in totalitate a arborilor si arbustilor,
Sub aspect tehnic edilitar: retelele nu asigura o coerenta functionala zonei.

4. REGLEMENTARI

4.1. Prevederi de amenajarea teritoriului și de urbanism

Obiectivele noi propuse sunt :

- extindere zona ISP1 pe toata parcela propusa si rectificarea spatiului verde care va fi aferent zonei ISP1**
- **construirea centru medical cu regim de inaltime 2S+P+7E;**
- **teren intravilan;**
- **propunerea functionala va fi de centru medical, cu respectarea Regulamentului de Urbanism al vecinatatii imediate, fara a aduce disconfort zonei;**
- **crearea de venituri suplimentare pentru bugetul local din impozite si taxe;**
- **crearea unei imagini favorabile a zonei;**
- **cresterea veniturilor prin dezvoltarea urbana in zona.**

Realizarea accesului auto si pietonal pe proprietate se va face din calea de acces situata in partea de vest a proprietatii; Se vor realiza alei si parcaje in incinta proprietatii. Accesele, aleile si platformele din incinta vor fi amenajate cu imbracaminte asfaltica si borduri de delimitare. Se vor amenaja aproximativ 90 de locuri de parcare pe proprietate. Numarul locurilor de parcare s-a dimensionat tinand cont de HG525/1996 anexa 5.

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor amenaja guri de scurgere. Configuratia urbanistica propusa rezolva usor accesul masinilor de interventie in caz de incendiu, pe proprietate. In incinta se vor amenaja spatii verzi si o platforma pentru pubelele de gunoi, cu acces usor la masina de salubritate. Spatiile verzi s-au dimensionat tinand cont de HG525/1996 anexa 5;

Rezolvarea urbanistica si arhitecturala a noului obiectiv va fi moderna, reprezentativa si va urmari integrarea armonioasa a cladirii in ansamblu. Pentru realizarea constructiei se vor folosi materiale moderne, arhitectura acesteia fiind in concordanta cu specificul zonei. Structura va fi din cadre din beton armat, cu fundatii izolate sub stilpi, legate cu grinzi de fundare. Peretii de compartimentare vor fi din zidarie de BCA sau caramida eficienta si din pereti usori din gips carton.

Inchiderea perimetrala se va realiza din zidarie de BCA sau caramida eficienta iar acoperisul de tip terasa necirculabila.

Amplasarea constructiei se va face ținând cont de distanțele obligatorii cu respectarea Codului Civil;

Spatiu care nu va constitui alei de acces, parcaje sau platforme in incinta proprietatii, se va planta cu arbori, arbusti ornamentali si gazon, pentru a se realiza o imagine agreabila. Se va tine cont de specificul investitiei ce nu implica impact negativ asupra mediului. Investitia nu prezinta dezavantaje pentru unitatea administrativ teritoriala.

In zona studiata exista toate retelele de utilitati.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform solutiei propuse de administratorul retelelor electrice. Toate retelele electrice in zona (alimentare cu energie electrica si iluminat stradal) se vor realiza in sistem subteran. Lucrarile vor tine cont de prevederile ordinului ANRE nr. 59 /2013

pentru aprobarea Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public și Legea energiei nr. 123/2012.

Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua de alimentare existentă. În zona studiată există rețeaua de apă potabilă. Bransarea obiectivului propus la rețeaua de apă se va realiza în conformitate cu soluțiile tehnice obținute prin avizele operatorului de sistem SC APAVIL SA.

Apele menajere vor fi preluate de rețeaua interioară de canalizare și evacuate la rețeaua publică de canalizare a orașului.

Asigurarea cu energie termică a noilor consumatori se va face prin racordare la CET Govora, amplasamentul studiat făcând parte din zona unitară de încălzire 3 a Municipiului Rm. Valcea.

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA TEREN	PROCENT OCUPARE
SUPRAFATA TEREN	11.524,00 mp	100,00 %
SUPRAFATA CONSTRUITA	3.172,00 mp	27,50%
CIRCULATII	1.882,00 mp	16,30%
ALEI, PLATFORME, CIRCULATII, PARCARE	1.022,90 mp	8,90%
SPATII VERZI	5.448,00 mp	47,30%

4.2. Circulații, căi de acces, staționarea autovehiculelor

Accesele pe proprietate se fac din str. Remus Bellu și calea de acces din partea vestică a imobilului.

Echipare edilitara

Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform soluției propuse de administratorul rețelelor electrice. Toate rețelele electrice în zona (alimentare cu energie electrică și iluminat stradal) se vor realiza în sistem subteran. Lucrările vor ține cont de prevederile ordinului ANRE nr. 59 /2013 pentru aprobarea Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public și Legea energiei nr. 123/2012.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua de alimentare existentă.

În zona studiată există rețeaua de apă potabilă. Bransarea obiectivului propus la rețeaua de apă se va realiza în conformitate cu soluțiile tehnice obținute prin avizele operatorului de sistem SC APAVIL SA. Pentru rezolvarea alimentării cu apă potabilă a viitorilor consumatori este necesar obținerea avizului tehnic de bransament apă potabilă de la SC APAVIL SA. Alimentarea cu apă rece pentru consum menajer a fiecărui obiectiv se va face printr-un bransament de la conducta publică, ce se va realiza din țeava de polietilenă de înaltă densitate. Pe bransament se va prevedea un apometru pentru măsurarea consumurilor menajere de apă potabilă.

Canalizare menajera

Realizarea retelei de canalizare menajera nou propuse prin prezenta documentatie, se va face in conformitate cu solutiile tehnice obtinute prin avizele operatorului de sistem APAVIL SA. Reteaua de canalizare va fi alcatuita din conducte de canalizare pentru montaj ingropat – PVC KG– si camine de canalizare din tuburi de beton. Conductele de canalizare se monteaza ingropat sub adancimea de inghet ($h = -0,90$ m), cu panta corespunzatoare diametrului ales, pe pat de nisip si conform indicatiilor producatorului.

Caminele de canalizare se vor executa din tuburi de beton cu cep si buza si vor fi realizate conform STAS 2448-82. Conductele de canalizare vor fi pozate cu panta in sensul curgerii apei. Adancimea caminelor si panta de montaj a conductelor de canalizare se vor calcula astfel incat sa se asigure viteza de autocuratare a canalelor si sa nu se depaseasca viteza maxima de curgere.

In zona, in prezent apele pluviale sunt preluate prin intermediul canalelor si rigolelor pluviale stradale. Pentru investitia propusa, apele pluviale aferente invelitorilor si aleilor vor fi dirijate catre spatiile verzi ale proprietatilor. Apele provenite de pe drumurile de acces propuse vor fi dirijate catre rigolele stradale propuse, acestea deversand in canalele si rigolele existente din zona.

Rețeaua de gaz metan

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existenta in zona. Pentru racordarea noilor consumatori la rețeaua de distributie gaze naturale se va tine cont de conditiile din avizul de racordare de la operatorul de sistem SC ENGIE SA(DISTRIGAZ BUCURESTI). Pentru bransarea imobilelor va fi necesar obtinerea acordului de acces de la furnizorul de gaze care da solutia tehnica in conformitate cu normele tehnice in vigoare .

Gazele sunt necesare pentru incalzirea spatiilor cu centrale termice proprii ce vor prepara si apa calda menajera, precum si pentru prepararea hranei prin montarea de aragaze .

Dimensionarea conductelor de gaze se va face in etapele urmatoare conform normativ Norme tehnice din 10 mai 2018 pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale astfel incat sa se asigure debitele specifice si presiunile de utilizare necesare fiecarui consumator . Toate lucrarile vor putea fi proiectate si executate la fazele urmatoare numai dupa obtinerea acordului de acces de la operatorul de sistem si avizarea solutiilor tehnice de catre acesta La executarea lucrarilor se vor respecta prevederile cuprinse in NTPEE-2018 cu privire la proiectarea si executarea sistemelor de distributie a gazelor naturale cu conducta din polietilena , precum si celelalte acte normative in vigoare referitoare la activitatea de distributie a gazelor naturale. Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Incalzirea

Asigurarea cu energie termica a noilor consumatori se va face prin racordare la CET Govora, amplasamentul studiat facand parte din zona unitara de incalzire 3 a Municipiului Rm. Valcea.

Salubritate

Pe terenul studiat se va amenaja o platforma pentru pubele ecologice cu acces usor pentru masinile de gunoi ale firmelor de salubritate.

5. Concluzii

Soluțiile propuse sunt o premiza pentru dezvoltarea activității propuse de către beneficiar și pentru creșterea calității zonei.

Având în vedere cele prevăzute în prezentul studiu, inclusiv în regulamentul de urbanism anexat la memoriul general propunem analiza documentației în vederea avizării și aprobării.

CADRUL LEGAL

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată la data de 27 august 2023

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016 (actualizare 29.05.2023);

Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - actualizată la data de 10 iunie 2023;

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019;

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității în construcții, actualizată;

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017);

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizată 23.05.2019);

Legea 265 /2006 privind protecția mediului;

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 13.01.2020);

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

Intocmit Arh. Ion Ghica,

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1.1. Denumirea proiectului:

**PUZ CONSTRUIRE CLADIRE SERVICII MEDICALE,
ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE IN
REGIM HOTELIER**

1.2. Inițiator:

CONSILIU JUDETEAN VALCEA

1.3. Proiectant:

S. C. ASSAD S.R.L.

1.4. Data:

11.2023

Obiectul lucrării:

Prezentul studiu are ca obiect construirea unui cladiri de servicii medicale, alimentatie publica si cazare in regim hotelier -conform PUZ ce va fi supus aprobarii Consiliului Local.

In determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului s-au urmarit elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

1. PRESCRIPȚII GENERALE

1.1. Domeniu de aplicare

Terenul in studiu cu o suprafata de 11.524,00mp este amplasat in intravilanul municipiului Ramnicu Valcea, conform Planului Urbanistic General al localitatii. Accesul se face din Remus Bellu situata in partea de est a proprietatii si din drumul situat in partea de vest a Spitalul de Obstetrică - Ginecologie Râmnicu Vâlcea.

Vecinatati	-la nord	- nr. cad. 40015. nr. Cad. 54592
	-la est	- nr.cad. 54901,
	-la sud	- nr.cad. 36063, nr. Cad. 56346
	-la vest	- nr.cad. 57558, nr. Cad. 55103, nr. Cad. 55473

Corelari cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Valcea si PUZ Zona Centrala.

Conditii de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor și situațiilor speciale in care se impune elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu sau modificari de plan urbanistic zonal, cazuri specificate in continuare, precum și in conținutul regulamentului.

In cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrurilor de infrastructura tehnica se vor intocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prezentul studiu are ca obiect : **CONSTRUIRE CLADIRE SERVICII MEDICALE, ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE IN REGIM HOTELIER**

FUNCTIUNE

CLADIRE SERVICII MEDICALE, ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE IN REGIM HOTELIER

UTILIZARE FUNCTIONALA ADMISA

ISP1

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și pentru: funcțiuni publice de interes județean și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism. în cazul clădirilor monument istoric se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument se avizează conform legii;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ISP1

- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult;
- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 30 metri;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:
 - (1) - funcțiunea propusă 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 în zona protejată, în cazul monumentelor.

UTILIZARI INTERZISE

ISP1

- se interzic următoarele utilizări:
 - cazino, săli de jocuri de noroc;
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sînt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros, comerț tip supermarket (cutie mare, independentă);
- 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;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 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 lucrările de împrejmuire a proprietăților pe care sînt amplasate construcțiile noi cu funcțiuni la care publicul are acces liber, spre domeniul public sau spre zonele tratate ca spațiu de interes public cum sînt aleile, platformele și piețele pietonale, spațiile verzi, indiferent de tipul de proprietate pe care se dezvoltă respectivele spații;
- se interzic lucrări de mansardare care modifică coeficientul de utilizare a terenului maxim, stabilit prin PUZ, simultan cu depășirea înălțimii maxime admise.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ISPI

În aceste zone cu parcelar existent constituit nu se admit alte parcelări, reparcelări sau dezmembrări.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ISPI

Se păstrează aliniamentele existente și regimul de aliniere existent. Retragerile față de aliniament sînt figurate în planșa de reglementări urbane.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISPI

Se păstrează distanțele existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Retragerile fata de limite sunt figurate in plansa de reglementari urbane.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

ISP1

Construcțiile vor fi dispuse unele față de altele pe aceeași parcelă în următoarele condiții generale:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la comisă 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 mior încăperi fie de locuit, fie pentm alte activități ce necesită lumină naturală;

- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H;
 - se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale publice de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE ISP1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura, la fiecare 30 metri de front, un acces carosabil de 4,0 m lățime în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR AUTOVEHICULELOR ISP1

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri;
- se vor asigura un număr minim de locuri de parcare, conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- asigurarea locurilor de parcare cu sisteme constructive tip garaj-coridor, turn de garare - tip Wohr, cilindru de garare - tip Meyer (Neufert, ed.37/2004, pag. 455) sau altele asemenea-tip Klaus etc, este permisă numai în situații excepționale, argumentate tehnic, în care soluțiile oferite de Normativul P 132 - 93 nu sînt suficiente.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR ISP1

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul fronturilor continue, atunci cînd noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,0 m în cazul clădirilor pînă la P+3 niveluri și cu 4,0 m în cel al clădirilor peste P+3 niveluri, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri avînd regim diferit de înălțime, se recomandă prelungirea regimului cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- în zonele pentru care se propune statutul de zonă protejată se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul mior volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sînt situate în limita de 100 metri;
- înălțimea maximă admisă este:
ISP1,ISP1m -P+2/P+1+M/P+1+R/ D+P+1/D+P+M/D+P+R= 12,0m
- P+3/ P+2+M/ P+2+R/ D+P+2/ D+P+1+M/ D+P+1+R = 16,0 m
- P+4-5/ P+4+M/ P+4+R/ D+P+4/ D+P+3+M/ D+P+3+R = 23,0 m
- P+6 - P+1 1 = de la 26,0 m la 44,0 m

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ISP1

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încît să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi imiți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ISP1

- 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;
- pentru construcțiile cuprinse în această zonă funcțională vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu im arbore la fiecare 40 mp;

- se recomandă ca pentm îmbunătățirea microclimatului și pentm protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitînd aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- . în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- pentru spațiile verzi din profilul străzilor, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentm cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară de 15 m ;
- distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0in;
- plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiune 1,0x1,0 sau circular cu diametrul de 1,0in care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat;
- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sînt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

IMPREJMUIRI

ISP1

- distingerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara; nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare; se recomandă culoarea gri închis;
 - se vor păstra împrejmuirile din uluci de lemn montate vertical;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din zidării masive opace, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente; se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0,80 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat, profile metal sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stîlpii de susținere în cazul în care nu sînt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
 - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,0 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.
BUCURESTI, SECTOR 5,
STR. SG. MAJ. VASILE TOPLICEANU, NR. 8,
BL. P37, SC. 1, ET. 7, AP. 22
C.U.I. 18404761 ATR. FISC. RO
NR. REG. COM. J40/12688/01.10.2020
TEL. 0722225811



ISO 9001 certificat nr.
808C

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ISP1, ISPlm, ISP2, ISP3, ISP4m, ISP5, ISP6, ISP7, ISP8, ISP9

în zonele ocupate de monumente, cu restricții pentm construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

Pentru clădirile între 5 și 9 niveluri (P+ 4 -8 E): P.O.T. maxim = 60 %.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile între 5 și 9 niveluri (P+ 4 -8 E): C.U.T. maxim = 3,5.

ARHITECTURA, URBANISM : ARHITECT ION GHICA