

Zona construita protejata nr.1

Oborul de vite

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona reprezinta capatul nordic al fostei axe comerciale a Focsanilor, care facea leagtura intre Oborul de vite – Targul din afara si Paiata Moldovei. Zona era delimitata initial de strada Marasesti pe de o parte si cartierul dezvoltat ulterior la nord de spatiul oborului. Spatiul avut in vedere se dezvolta de-a lungul axului nord Sud – pe portiunea respectiva strada Vrancei. Zona a avut si continua sa aiba un caracter comercial pronuntat.

Initial se afla in afara barierei orasului, ulterior a fost inglobata in dezvoltarea unui cartier rezidential. Tendinta pentru respectiva zona este, in urma extinderii cartierului rezidential, de a se resorbi in interiorul unui nucleu de dopozite si cladiri industriale ceea ce ar duce la disparitia sa completa

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in

ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, spatiu comercial major de tip supermarket sau galerie comerciala in loc de bazar care vor putea sustine si readuce in standarde de zona centrala a comertului intregii zone

2. Delimitarea zonei

Pe latura vestica zona este delimitata de limita cimitirului Nordic. Aceasta delimitare este definita de parcelar si de schimbarea de functiune evidenta intre parcelele comerciale – rezidentiale si cimitir.

Pe latura estica delimitarea s-a facut pe fundul de lot la loturile care sunt orientate catre strada Vrancei si in limitele actuale ale Bazarului si Targului auto.

Pe latura nordica delimitarea s-a facut pe fundul de lot pentru lotul care constituie capat de ax pentru strada Vrancei pe directia Nord – Sud. Demarcatia urmeaza directia unei strazi disparute astazi care unea initial cartierul rezidential de strada Vrancei

Pe latura sudica delimitarea s-a facut pe linia de aliniere a blocurilor de locuinte de pe strada Marasesti avand in vedere necesitatea de a gestiona cat mai bine modificarile necesare in traficul rutier intre strada Vrancei si strada Marasesti

3. Descrierea fondului construit

Initial axul comercial a fost constituit din cladiri cu functiune dubla – comert catre strada si cladiri de locuit in interiorul lotului.. lotul de colt catre strada Marasesti pastreaza o cladire cu orientare dubla.

Sunt propuse pentru introducere pe lista monumentelor istorice doua cladiri de pe latura dreapta a strazii Vrancei care pastreaza nealterat caracterul zonei. Despre celelalte cladiri nu se pot face evaluari deoarece fatadele catre strada si aspectul exterior au fost modificate serios de interventii improprii.

In spatiul targului, initial neconstruit s-au realizat lucrari care n-au avut caracter de interventie unitara. S-au dezvoltat atat spatii de vanzare cu tonete, o hala cu spatii de inchiriat de calitate slaba si s-a pastrat liber sp[atiul targului de masini. Nici una dintre cladirile realizate nu

prezinta interes in sa destinatia spatiului de targ ramane nealterata in cea mai mare parte si o reorganizare a activitatilor comerciale este posibila.

4. Descrierea oportunitatilor

Zona prezinta un caracter unitar si destinatia sa comerciala initiala se pastreaza nealterata desi calitatea comertului practicat este slaba. Aceasta se datoreaza in primul rand caracterului improvizat al organizarii targului. Una din marile oportunitati se refera deci la prezervarea functiunilor.

In al doilea rand strada Vrancei – pe sectorul respectiv nu are interventii noi care sa destructureze spatial ansamblul, prin urmare o interventie de revigorare a comertului traditional in zona, cu refacerea caracterului de strada comerciala nu ar fi dificil de realizat si ar impune numai reguli de constructie nu si masuri coercitive.

In al treilea rand spatiul targului ofera oportunitatea unei investitii semnificative la nivelul orasului. Spatiul poate adaposti o hala de piata, un supermarket de cartier sau alta constructie cu destinatie de servicii pentru cartierul adiacent

Dezvoltarea cartierului adiacent este, la randul sau o oportunitate deoarece lipsa serviciilor din respectiva zona poate duce la transformarea zonei protejate in pol de interes

5. Descrierea amenintarilor

Lipsa unor masuri administrative, de reorganizare a comertului in zona este principala amenintare la adresa zonei. Atat timp cat comertul se va limita la produse en-gros si tranzactii cu masini zona va fi periferica si aportul sau la dezvoltarea cartierelor adiacente este nula. In aceeași masura comertul stradal sau spatiile comerciale ale cladirilor din ansamblul strazii vor urma calitativ comertul din spatiul targului atat daca acesta se va imbunatati calitativ cat si daca va stagna sau se va deteriora mai mult.

Fragilitatea cladirilor care constituie ansamblul strazii Vrancei este un factor de amenintare. Cladirile respective sunt neingrijite, sunt parazitare de spatii de depozitare improvizate, partile lor rezidentiale nu mai sunt folosite sau sunt folosite de persoane fara mijloace in intretinerea lor. Autoritatea publica trebuie sa se implice in asanarea zonei si in oferirea de solutii financiare pentru preluarea sau exploatarea corecta a cladirilor respective.

6. Propuneri de interventie

Se propune in primul rand realizarea unui spatiu pietonal cu destinatie preponderent comerciala pe suprafata actuala a strazii Vrancei. Aceasta, in masura in care va permite dezvoltarea unui comert direct, in detaliu, alaturi de servicii de proximitate va constitui un pol de interes zonal si va permite refacerea interesului public pentru zona.

Se propune deschiderea a una-doua strazi care sa preia traficul de pe strada Vrancei si sa faca legatura cu axul Nord-Sud. Rolul acestora este atat de a permite transformarea suprafetei actuale a strazii in spatiu pietonal cat si deschiderea terenurilor de pe fund de lot, inaccesibile catre domeniul public si deci posibilitatea de a construi pe ele. Din aceste spatii se vor putea folosi parti pentru crearea de zone de parcare auto.

Pentru spatiul targului se propune relocarea activitatilor comerciale actuale, necesare dar inadecvate pozitiei actuale a Oborului in oras. Pentru spatiul ramas se propune edificare unei constructii cu caracter unitar, cu functiune centrala, care sa pastreze caracterul comercial al zonei si sa il sustina.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune inghetarea parcelarului catre strada Vrancei si definirea modului sau de evolutie prin Proiecte de interventie sau PUZ-uri pentru actualele funduri de lot.

Se propune reunificarea parcelei targului si utilizarea sa unitara in directa relatie cu pietonalul de pe strada Vrancei si cu accesul auto de pe strada Oborul de vite.

8. Propuneri de aliniamente

Se propune refacerea aliniamentului Targului si extinderea pietonalului pe zona de contact cu parcela respectiva cu posibilitatea utilizarii acestuia pentru activitati comerciale cu caracter sezonier sau temporar.(chioscuri sau targuri)

Aliniamentele catre axele de circulatie auto nou propuse se definesc prin PUZ local.

9. Propuneri de alinieri

Pentru relatia cu limita parcelei cimitirului se propune crearea unei alinieri a cladirilor de 5 m fata de fundul de lot pentru a nu parazita cu calcane spatiul cimitirului

Catre strada Vrancei pentru constructiile noi alinierea este la strada

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Am mentionat deja realizarea unei cladiri de hala de piata sau de supermarket in incinta targului. In afara acesteia se propune mobilarea pietonalului cu chioscuri cu caracter eminentemente comercial

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public in cazul in care se propun functiuni separate pentru diverse zone ale lotului. In acest caz spatiile pietonale nou create vor fi amenajate de catre proprietari in conformitate cu normativele de realizare a spatiilor publice. Spatiile respective nu vor mai fi imprejmuite cu garduri cu caracter permanent ci doar, in functie de caracterul activitatilor de pe lot vor putea fi inchise pe o anumita perioada din noapte

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni comerciale si de servicii, fara schimbarea conformatiei volumetrice interioare sau exterioare a cladirilor existente. Adiacent sunt admise functiuni rezidentiale cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafata construita pe fiecare lot.

Spatiile construite catre strada vor primi exclusiv functiuni de comert si servicii. Accesul in respectivele spatii se va face direct de pe spatiul public.

Functiuni admise cu condifionari:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

- (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
- (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
- (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
- (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
- (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructiue

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar cu front la strada pentru loturile de sub 1000mp la strada Vrancei
- pe mijlocul lotului pentru loturile de mari dimensiuni, cu acces public pe lot
- parcelar, cu loturi adanci cu lungimi de cca 50m pe strada Vrancei
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Pe strada Vrancei se admite numai alinierea cladirilor la strada exclusiv pentru loturile unde aceasta nu exista nici in prezent ; la cele din urma se admit variatii de aliniere intre actuala aliniere a fatadei si limita aliniament
- schimbarea alinierii principale este posibila numai local
- pe strada Oborul de Vite alinierea se va face cu retragere de 3 m fata de aliniament
- asezarea cladirilor fata de strada: sunt aliniate la strada cu curti de acces laterale, majoritatea sunt orientate spre sud cu calcane intoarse spre nord, accesul in imobil se face in majoritatea cazurilor din curte pentru cladirile de locuit si din strada pentru cladirile comerciale
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu aliniere pe aliniamentul strazii
- la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de 3-5m.

Alinierea laterala si posterioara:

-majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m

-dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente respectiv pe latura estica a strazii Vrancei se va putea construi pana pe limita de lot

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipse la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înaltime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi din strada Varancei si strada Oborul de Vite pentru loturile existente ; in cazul in care va putea fi posibil se vor elimina accesele auto de pe strada Vrancei

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltime admise:

-maximum 7m (P+1 sau P+M)cu exceptia cladirilor de pe loturile targului de masini si a Bazarului care pot avea maximum 12m

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40% pentru parcelele targului de masini si al bazarului

-maxim admis: 60% pentru laturile strazii Vrancei

-maxim admis 60% pe loturile din planul al doilea fata de strada Vrancei

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8 pentru parcelele targului de masini si al bazarului

-maxim admis: 1,2 pentru laturile strazii Vrancei

-maxim 1,5 pentru loturile din planul doi fata de strada Vrancei

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

-catre strada Vrancei sunt admise numai spatii cu functiuni comerciale cu suprafata de vitrina pe zona parter, pe minim 50, max. 80% din suprafata fatadei parterului

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor
-se introduc noi trasee care sa permita utilizarea mai judicioasa a loturilor din planul doi fata de strada Vrancei

b. profil transversal

-profilul transversal al strazii Vrancei va fi schimbat pe portiunea propusa pentru pietonal

-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente
-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.2

Strada Odobesti – paraul Cacaina

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona constituie nucleul important al portiunii de parau din cadrul intravilanului si zona unde forma tesutului urban este vizibil determinata de traseul paraului. Se poate extinde, prin PUZ-uri ulterioare aceasta zona catre pasarela peste calea ferata sau catre bulevardul Independentei. Propunerea de protejare se refera la nevoia pastrarii in teritoriul urban a ultimului canal existent si a formei urbane create de acesta – gruparea strazilor Odobesti si Constantin Stere pentru trecerea podetului peste Cacaina si strazile paralele – strazile Marasesti si Constantin Stere.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in

ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, spatiu comercial major de tip supermarket sau galerie comerciala in loc de bazar care vor putea sustine si readuce in standarde de zona centrala a comertului intregii zone

2. Delimitarea zonei

-Pe latura vestica limita este stabilita de sistemul de lotizare de-a lungul strazii Odobesti si anume pe spatele de loturi. S-a introdus si o amorsa – doua loturi la strada Marasesti astfel incat accesul sa nu fie sufocat in cazul modificarii regimului de constructie la strada Marasesti

-Pe latura Nordica limita a fost definita de loturile care amorseaza strada Odobesti la intersectia cu strada Marasesti pe limita loturilor cu destinatie agricola – spate de lot – in rest

-Pe latura estica limita este definita de limita loturilor care au destinatie agricola

-Pe latura sudica delimitarea este data de intersectia strazilor Odobesti si Ecaterina Varga

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din perimetrul delimitat au functiune preponderent rezidentiale. Nu sunt cladiri cu valoare arhitecturala mare inasa ordonarea constructiilor si regimul de inaltime face ca ansamblu sa fie unitar.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele cladiri sa fie parazitare de extensii si sa isi piarda treptat si unitatea de stil.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatea sitului se refera la relatia intacta pe care o pastreaza cu canalul si

posibilitatea – din construirea slaba atat ca denistate cat si calitativ in a permite deschiderea unei zone de loisir.

Necesitatea unor masuri de reorganizare a iesirilor spre strada Marasesti si mutarea autogarii in zona ar putea constitui o oportunitate pentru integrarea interventiilor cu cea legata de acest ZCP.

5. Descrierea amenintarilor

Lipsa unor actiuni ferme de recuperare si introducere in circuitul public al vechilor canale va duce la disparitia lor. De asemenea zona risca sa isi piarda identitatea prin constructii slabe calitativ si periferice.

6. Propuneri de interventie

Se propune realizarea unui circuit pietonal care sa deschida intersectia dintre strazile Odobesti si C. Stere ca piata publica si sa permita accesul pietonal pe malurile canalului.

De asemeni se propune dublarea pe spatele de lot a strazii Odobesti.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune modificarea parcelarului in sensul deschiderii parcelelor din preajma canalului pentru pietonale si amenajari peisagere.

8. Propuneri de aliniamente

Aliniamentele se refera la relatia cu canalul si deschiderea pietonalului catre autogara.

9. Propuneri de alinieri

Se propune pastrarea alinierii de front pe strada Odobesti.

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu se propun caldiri publice in zona. Spatiile publice propuse sunt pietonale.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public in cazul in care se propun functiuni separate pentru diverse zone ale lotului. In acest caz spatiile pietonale nou create vor fi amenajate de catre proprietari in conformitate cu normativele de realizare a spatiilor publice. Spatiile respective nu vor mai fi imprejmuite cu garduri cu caracter permanent ci doar, in functie de caracterul activitatiilor de pe lot vor putea fi inchise pe o anumita perioada din noapte

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale. Adiacent sunt admise functiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 250% din suprafata construita pe fiecare lot. Nu sunt admise functiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spalatorii auto – sau comert en-gros

Spatiile construite catre strada vor primi exclusiv functiuni de comert si servicii. Accesul in respectivele spatii se va face de pe lot.

Funcțiuni admise cu condifionari:

- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
 - (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
 - (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
 - (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
 - (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
 - (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructiue

Caracteristicile parcelelor:

- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mica de 15m alinierea propusa este de 0-3m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Nu se admite construirea de cladiri cu caracter provizoriu in fata alinierii sau in aliniament cu cladirile cu caracter permanent

Alinierea laterala si posterioara:

-majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m

-dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele sau prin lipse la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind

transparenta realizata din fier forjat sau lemn

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

-maximum 7m (P+1 sau P+M)

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinatie publica in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor

-se introduc noi trasee, independente de cele existente, pe terenurile cu destinatie

agricola pentru strazi de legatura in oras.

b. profil transversal

-pentru strazile existente se propune un pavaj din piatra naturala pentru reducerea vitezei de trafic si pastrarea caracterului initial al strazilor

-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.3

Strazile Odobesti – Ecaterina Varga

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona este un cartier rezidential unitar dezvoltat in secolul XIX pe un parcelar dens la iesirea din Focsani catre Odobesti, pana in zona barierei – strada Marasesti. Este o zona construita unitar cu rol rezidential preponderent dar cu elemente de servicii si comert de cartier inserate in tesut.

Cartierul constituie un tot unitar si calitatea urbanistica se refera la urmarirea respectarii regimului de constructie si a parcelarii.

S-a urmarit initial crearea unui sistem de locuire care sa permita existenta unei zone de locuire exclusiva catre strada si terenuri agricole in adancimea lotului. Este regimul de constructie determinant pentru zonele periferice. Sistemul este fragilizat din cauza presiunii imobiliare inasa pe zona amintita el permite dezvoltarea unor trasee de strazi alternative care sa nu transforme cartierul intr-un obstacol pentru dezvoltarea ulterioara a orasului. In cazuri similare terenurile agricole au fost comasate creandu-se scuaruri urbane cu utilitate publica sau privata

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Pe latura vestica zona este delimitata de limita de fund de lot a parcelelor dinspre strada Odobesti.

Pe latura estica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al parcelelor dinspre strada Bujor si cu eliminarea parcelarului deconstructurat situata in raza strazilor Caragiale si Bujor

Pe latura nordica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al parcelelor de pe strada Constantin Stere

Pe latura sudica delimitarea s-a facut pe limita loturilor in relatie directa cu intersectia dintre strazile Muncitori, Odobesti, Cernei

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din perimetrul delimitat au functiune preponderent rezidentiale. Nu sunt cladiri cu valoare arhitecturala mare inasa ordonarea constructiilor si regimul de inaltime face ca ansamblu sa fie unitar.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele cladiri sa fie parazitare de extensii si sa isi piarda treptat si unitatea de stil.

S-a propus pentru listare o singura cladire din aceasta zona – un birt de colt situat la intersectia strazilor

4. Descrierea oportunitatilor

Zona prezinta un caracter rezidential unitar si destinatia sa initiala se pastreaza. Parcelele au dimensiuni rezonabile 400 – 1200mp pentru a permite o locuire de calitate. In plus rezerva de teren agricol permite atat dezvoltarea pe adancime cat si utilizarea spatiului pentru gradini sau spatii publice.

Parcelarul fiind punctul de interes major din punct de vedere istoric cladirile se pot reconforma sau inlocui cu pastrarea imaginii unitare de ansamblu.

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarea principala este imaginea de periferie pe care o are cartierul si pauperizarea locuitorilor. Astfel, cladirile sunt intretinute prost nu se realizeaza interventii, cartierul se clausteraza si nu apar locuitori noi.

O a doua amenintare se refera la relativa excludere a cartierului din circuitul major al strazilor orasului. Singurul proiect care prevede traversarea cartierului pacatuieste prin desfiintarea completa a frontului construit de pe strada Odobesti.

Interventii de recalificare a spatiului public – aliniamente de copaci, mobilier urban, iluminat public de calitate – poate readuce cartierul in atentia publicului si il poate retransforma in zona de interes.

6. Propuneri de interventie

In cazul in care, in urma studiilor de trafic se confirma necesitatea realizarii unei strapungeri intre strada Odobesti si zona Centrala interventia poate utiliza terenurile agricole existente, fara a desfiinta locuinte si fara a se intrerupe circuitul firesc de stabilizare a locuirii pe respectiva strada.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune inghetarea parcelarului si realizarea de PUZ-uri in cazul in care se doreste utilizarea terenurilor agricole pentru destinatii publice. Zona poate reprezenta un plaman verde pentru cartierele dense de blocuri din jur.

8. Propuneri de aliniamente

in cazul in care problema traficului o impune se poate renunta la aliniamentul actual si se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a cladirilor, marea majoritate a imprejmirilor fiind improvizate. Astfel, in afara de o noua fatada a strazii se pot obtine locuri de parcare adecvate care sa nu stanjeneasca traficul auto.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi.

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

In cazul in care exista aceasta necesitate si oportunitati de folosinta din partea institutiilor locale este de dorit delocalizarea in zona a unor institutii reprezentative care sa recalifice si functional cartierul.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun strapungeri catre centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spatii verzi de utilitate comuna sau publica.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale. Adiacent sunt admise functiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 250% din suprafata construita pe fiecare lot. Nu sunt admise functiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spalatorii auto – sau comert en-gros

Spatiile construite catre strada vor primi exclusiv functiuni de comert si servicii. Accesul in respectivele spatii se va face de pe lot.

Functiuni admise cu conditii:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

(1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile

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

(4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale

(5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

-activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul

de zona protejata

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

-depozitari de materiale re folosibil

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane

-accesul la parcarile colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie

Caracteristicile parcelelor:

-se mentine parcelarul din zona protejata

-se pastreaza accesul pe lot si curtile de acces

-nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune

comasarea

-orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

-Pentru loturile cu deschidere mai mica de 15m alinierea propusa este de 0-3m
-Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
-Nu se admite construirea de cladiri cu caracter provizoriu in fata alinierii sau in aliniament cu cladirile cu caracter permanent

Alinierea laterala si posterioara:

-majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m

-dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-aliniera pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele sau prin lipse la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură lumina unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumina naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltime admise:

-maximum 7m (P+1 sau P+M)

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinatie publica in urma PUZ de interventie

-Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv

prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice

stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor
-se introduc noi trasee, independente de cele existente, pe terenurile cu destinatie agricola pentru strazi de legatura in oras.

b. profil transversal

-pentru strazile existente se propune un pavaj din piatra naturala pentru reducerea vitezei de trafic si pastrarea caracterului initial al strazilor
-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente
-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.4

Strazile Aviator Muntenescu – Ion Creanga

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona reprezinta extremitatea vestica a orasului vechi si suprafata de contact intre orasul traditional si cartierul de blocuri din apropierea garii Focsani.

Este o zona supusa unei presiuni majore de locuire din partea cartierului de locuinte colective, in primul rand ca sistem de locuire dar este si zona de contact dintre orasul vechi si cel nou, zona unde se pot realiza conexiunile de strazi cele mai adecvate si zona de comunicare dintre cele doua categorii de populatie.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente inclusiv schimbari sau insertii de functiuni noi – servicii si comert – daca nu afecteaza cladirile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, trasee pietonale care sa permita accesibilitatea dinspre si inspre cartierul de blocuri.

2. Delimitarea zonei

Pe latura vestica zona este delimitata de cartierul de blocuri – al Garii

Pe latura estica delimitarea s-a facut astfel incat sa cuprinda o strada cu doua fronturi si o insula intregi astfel incat sa poata constitui o veritabila zona tampon. Delimitarea se face si in functie de tipologia constructiilor din ZCP alaturate

Pe latura nordica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al frontului construit la strada Bicz – fosta strada Magazia Garii

Pe latura sudica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al cladirilor ce constituie frontul strazii Av. Muntenescu.

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din zona sunt diverse si apartin mai multor stiluri de construire. Exista in partea nordica a zonei cartierul ce a constituit periferia orasului pana la 1940. In zona centrala cateva case care apartineau fostului front la Bulevardul Garii. In zona de sud, strada Aviator Muntenescu face parte din trama vernaculara a cartierelor de pe fostele canale din orasul muntean.

4. Descrierea oportunitatilor

Zona este constituita ca zona tampon intre cartierul de blocuri de locuit si cartierele vechi. Oportunitatile se refera in primul rand la vecinatati dar in acelasi timp se pot considera amenintari, in conditiile in care gestionarea nu este corecta

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarile legate de aceasta zona sunt extinderea tipului de locuire colectiva, inserarea de functiuni mari legate de cartierul de locuinte colective, parazitarea cu functiuni de servire de

slaba calitate

6. Propuneri de interventie

Se propune interconectarea traseelor de strazi si pietonale si crearea de trasee suplimentare de acces intre zona veche si cea noua. Se propune definirea foarte exacta a ariilor protejate si tilizarea zonelor permissive pentru crearea de servicii.

7. Propuneri de modificare parcelar

Parcelarul se modifica doar in sensul strapungerilor de strazi necesare pentru interconectarea tesuturilor vechi si nou si pentru trasee pietonale.

8. Propuneri de aliniamente

Se propune modificarea aliniamentului pe strada Odobesti pentru a permite crearea unei intersectii importante.

9. Propuneri de alinieri

Alinierea la strada este predominanta in zona cu exceptia bulevardului Garii. Se propune pastrarea tipului de aliniere pe fiecare strada

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu se propun cladiri sau spatii publice reprezentative ci doar elemente de circulatii auto si pietonale.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public in cazul in care se propun functiuni separate pentru diverse zone ale lotului. In acest caz spatiile pietonale nou create vor fi amenajate de catre proprietari in conformitate cu normativele de realizare a spatiilor publice. Spatiile respective nu vor mai fi imprejmuite cu garduri cu caracter permanent ci doar, in functie de caracterul activitatilor de pe lot vor putea fi inchise pe o anumita perioada din noapte

12. Functiuni admise

Sunt admise functiuni mixte – rezidentiale, comerciale si de servicii, fara schimbarea conformatiei volumetrice interioare sau exterioare a cladirilor existente.

Functiuni admise cu conditionari:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

- (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
- (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
- (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
- (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
- (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcarile colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie**Caracteristicile parcelelor:**

- parcelar fara aliniere la strada pe Bulevardul Garii
- cu front la strada discontinuu pe celelalte strazi
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- pe Bulevardul Garii se admit doar cladiri izolate, retrase a caror fatada nu depaseste o treime din deschiderea parcelei
- alinierea la strada este data de deschiderea parcelei : pentru parcelele cu deschiderea sub 15 m alinierea este de 0-3m ; pentru parcelele cu deschiderea de peste 15m alinierea este de 5-10m
- schimbarea alinierii principale este posibila numai local

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri

alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru

accese

Imprejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltime admise:

- maximum 9m – P+2 sau P+1+M
- inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

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

- maxim admis: 40% pentru toate strazile in afara de alinierea la Bulevardul Garii
- maxim admis: 30% pentru cladirile de pe parcelele aliniata la Bulevardul Garii

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8 pentru toate strazile in afara de Bulevardul Garii
- maxim admis: 0,6 pentru cladirile de pe parcele catre Bulevardul Garii.

-c. zone non-edificandi

- curtile de acces in imobile
- zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
- prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi si pietonale

b. profil transversal

- profilul transversal al strazilor va avea in vedere amenajarea pietonalelor la nivel cu carosabilul si prioritatea pietonalului fata de carosabil
- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si

conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.5

Strazile Bujor si Cernei

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona este caracterizata de relatia dificila cu axul Nord Sud in primul rand. Este o zona destructurata de demolarile dinainte de 1989. Zona apartinea – cel putin partial la vechiul centru comercial al orasului din care au ramas cateva fronturi de strada aiacente spatelui frontului catre Bulevardul Independentei. Zona nu este unitara din punct de vedere al functiunilor si al calitatii locuirii ; strada Bujor este o strada cu parcelar unitar dar cu fond construit mediocru inasa strada Cernei este o strada cu valori certe arhitecturale inclusiv cateva cladiri monument istoric.

Totusi elementul de unitate care este reprezentat de amenintarea relatiei cu principalul ax de trafic al orasului si existenta obstacolului reprezentat de blocurile de locuinte din planul intai a determinat tratarea unitara. De remarcat ca este mult mai usor de imaginat un scenariu de supravietuire a zonei in conditiile unificarii sale.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, spatiu comercial major de tip supermarket sau galerie comerciala in loc de bazar care vor putea sustine si readuce in standarde de zona centrala a comertului intregii zone

2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la est de fronturile de blocuri dinspre Bulevardul Independentei cu exceptia a doua puncte unde a fost unificata cu zonele de protectie a bisericilor Sf. Apostoli si Sf. Gheorghe –Nord. Alipirea celor doua zone la ZCP 5 permite legarea acestor doua biserici de tesutul urban in care se incadrau initial si de asemeni accesul acestui tesut la frontul bulevardului principal

3. Descrierea fondului construit

Asa cum am specificat exista doua tipuri de cladiri in aceasta zona : cele de pe strada Cernei, cladiri burgheze de foarte buna calitate cu functiune dominanta locuirea si cladiri negustoresti pe strada Bujor.

Este de remarcat ca in perimetrul strazilor Cernei si Dogariei exista o cantitate mare de cladiri de valoare, unele listate alte propuse spre listare. Acest perimetru presupune o protectie sporita

Cu caracter de unicat in centrul Focsanilor, se remarca cartierul de case noi dezvoltat in zona destructurata. Fara a fi agresiv acesta reprezinta un corp strain suplimentar in cadrul zonei si acest tip de interventie trebuie sa ramana cu caracter de unicat, fara posibile multiplicari

4. Descrierea oportunitatilor

Zona permite, prin interventiile neterminate din perioada comunista, cu un minim de efort public realizarea unei conexiuni intre strada aurora si strada Bicz , inceputa si neterminata si de asemeni separatii nete – acolo unde este cazul – intre insulele parcelate si frontul de blocuri

Aparitia unor noi strazi si prin urmare a unor noi fronturi va produce o modificare de vizibilitate a zonei si crearea separatiei pe limita de influenta dintre strada Bujor si strada Cernei va cristaliza evolutia independenta a celor doua

5. Descrierea amenintarilor

Prezenta unor suprafete mari neparcelate este amenintarea principala pentru aceasta zona. Posibilitatea ca aceste suprafete sa fie utilizate pentru realizarea de dezvoltari imobiliare, in mod special pe verticala este destul de mare.

O a doua problema care ameninta zona este lipsa unui tratament unitar pentru zonele de serviciu din spatele blocurilor de locuit si dificultatile puse locuirii din case de vecinatatile inalte. O solutie pentru aceasta problema este incurajarea crearii unei zone de servicii in cladirile existente de pe strada Bujor, cu mutarea locuirii in spatele frontului construit actual.

6. Propuneri de interventie

Propunerile de interventie se refera in primul rand la definitivarea strapungerii intre strada Aurora si strada Bicaz si reorientarea diverselor alte strazi spre aceasta strapungere cu utilizarea judicioasa a terenurilor libere de constructii. Se propune, de asemeni, reparcelarea si crearea de aliniamente pentru aceste strazi.

Incurajarea serviciilor de proximitate pentru strada Bujor se poate realiza in primul rand prin reamenajarea zonelor din spatele blocurilor prin eliminarea fundaturilor, prin desfiintarea curtilor de serviciu pentru magazine si parcarilor improvizate.

Crearea de pietonale intre cele doua biserici si strada Bukjor poate genera de asemeni schimbarea de imagine a zonelor din spatele blocurilor. In cazul unei interventii pentru termoizolarea cladirilor de locuit colective se va avea in vedere desfiintarea diferentei intre strada principala si cea secundara a cladirilor astfel incat ele sa poata constitui si un front catre strada Bujor.

7. Propuneri de modificare parcelar

Parcelarul se va realinia catre spatele frontului de blocuri dinspre Bulevardul independentei si pe strapungerea dintre strada Aurora si strada Bicaz.

8. Propuneri de aliniamente

Se vor reface aliniamentele pe insulele destruturate urmarindu-se desprinderea parcelarului de frontul de blocuri si acolo unde nu este posibil alinierea parcelarului cu fatadele blocurilor.

9. Propuneri de alinieri

Pentru loturile cu deschidere sub 15 m se propune alinierea la 0m de limita terenului.

Pentru terenurile cu deschiderea de peste 15 se admite alinierea intre 3-10m de aliniament

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

In masura in care terenurile libere de constructii pot intra in proprietate publica este de dorit dotarea cartierului Odobesti – Cernei cu unitati de servicii publice si invatamant suplimentare

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public doar daca sunt publice si de utilitate publica fiind utilizate cu acest scop.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale, fara schimbarea conformatiei volumetrice interioare sau exterioare a cladirilor existente. Adiacent sunt admise functiuni de servicii de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafata construita pe fiecare lot.

Spatiile construite catre strada vor putea primi functiunile de servicii de proximitate – comert de tip mini market, farmacii, birouri de consultianta, etc. fara modificarea acceselor in cladiri pentru aceasta. Accesul se va face in cladiri in functie de accesul existent – din curte sau din exterior..

Functiuni admise cu conditii:

- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
 - (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
 - (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
 - (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
 - (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
 - (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar cu front restrans la strada si dezvoltare in adancime pe strada Bujor
- parcelar divers in zona strazii Cernei

- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Pe strada Bujor alinierea cladirilor se va face la aceeasi distanta cu cel putin una dintre cladirile invecinate
- schimbarea alinierii principale este posibila numai local
- pe celelalte strazi se propune alinierea descrisa anterior
- asezarea cladirilor fata de strada: sunt aliniate la strada cu curti de acces laterale, majoritatea sunt orientate spre sud cu calcane intoarse spre nord, accesul in imobil se face in majoritatea cazurilor din curte pentru cladirile de locuit si din strada pentru cladirile comerciale
- la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de 3-5m.

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curti de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent
- alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara
- distanta intre corpuri se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele existente prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi principale sau activitati ce nu necesita lumina naturala directa
- cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba
- in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

- se mentin accesesele principale pe loturi

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

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

Stationarea autovehiculelor:

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

Condiții de echipare edilitară:

-toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice

-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

-spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat

-pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

-maximum 9m (P+2 sau P+1+M) pentru clădirile de pe stradă Bujor

-maximum 7m pentru clădirile de pe celelalte străzi (P+M sau P+1)

-înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate ; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent

peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m față de planul vertical al fațadei

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

-maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite

-maxim admis: 60% pentru parcelele pe care se dispun servicii și comerț complementar

-maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite
- maxim admis: 1,2 pentru parcelele pe care se dispun suplimentar servicii si comert
- CUT actual pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

-c. zone non-edificandi

- curtile de acces in imobile
- zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.6

Strazile Mihai Eminescu, Caraiman si Ana Ipatescu

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona se situeaza simetric fata de ZCP 5 si constituie spatiul pericentral estic al vechiului oras. Nu are continuitate decat cu ZCP 7 fiind prinsa pe trei laturi intre zone noi in curs de constituire

Zona era adiacenta fostului spital dr. Samoil a carei centralitate este preluata acum de biserica Proorocul Samoil si de sediul Ocolului Silvic fara ca aceasta centralitate sa se manifeste prin utilitati de interes public.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, spatiu comercial major de tip supermarket sau galerie comerciala in loc de bazar care vor putea sustine si readuce in standarde de zona centrala a comertului intregii zone

2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la est de loturile de mari dimensiuni ale Incom, Spitalului de Neurologie si Clubului Sportiv Scolar. La vest delimitarea se face pe frontul blocurilor de pe strada Mare a Unirii incluzand zona de protectie a bisericii proorocul Samuil . La Nord delimitarea se face pe spatel de lot al strazilor Nordului si mihai Eminescu. La Sud delimitarea se face pe frontul spate sau pe spatele de lot al cladirilor aliniate la strada Duiiu Zamfirescu..

3. Descrierea fondului construit

Limita zonei centrale a vechiului oras era zona spitalului dr. Samoil. Si in ceea ce priveste calitatea fondului construit exista o delimitare clara intre partea sudica a ZCP 6 si cea nordica, cu cladiri periferice. In zona nordica se considera importanta configuratia strazilor si parcelarul.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatea zonei este data de existenta celor doua puncte nodale ale tesutului urban, lotul apartinand ocolului silvic si biserica Proorocul Samuil. Cele doua puncte nu constituie numai repere istorice dar, daca se pot deschide utilitatii publice pot reconstitui un pol zonal in Focsani si pot determina revigorarea cartierului vechi determinand si conservarea si punerea in valoare a monumentelor istorice adiacente

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarea principala este legata de apropierea de zona de influenta a pietei Moldovei in primul rand cu tendinta acesteia de a isi extinde activitatile in afara perimetrului sau functional. Aceasta a dus la parazitarea multor cladiri de locuit cu spatii de depozitare, cu interventii inadecvate de tipul accese improvizate in cladiri din strada, etc..

A doua amenintare este determinata de disparitia unei bune parti a fondului construit ,

datorata in primul rand demolarilor. Constructiile noi nu respecta sistemul constructiv anterior si destructureaza complet fronturile construite.

6. Propuneri de interventie

Interventia cea mai importanta de realizat este deschiderea parcelei Ocolului Silvic pentru utilitate publica si realizarea unui scuar, parc care sa unifice zona parcelei Ocolului Silvic cu parcela Bisericii Proorocul Samoil astfel incat centralitatea acestui punct in cadrul intregului cartier nordic sa fie evidenta.

Alte interventii se refera la retesera unor strazi cu trama orasului si strapungerea unor fundaturi prin parcelar.

7. Propuneri de modificare parcelar

Parcelarul se va realinia pe strada Mihai Eminescu

8. Propuneri de aliniamente

Se vor reface aliniamentele pe insulele destruturate urmarindu-se pastrarea alinierii cladirilor cu cele existente.

9. Propuneri de alinieri

Pentru toate loturile se propune realinierea fatadelor la fatadele existente alaturate dreapta sau stanga.

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Parcela Ocolului Silvic se va deschide utilitatii publice eventual prin crearea unui scuar – parc dendrologic. Acesta va functiona ca centru si punct de studiu atat pentru centrele scolare din imprejurimi cat si ca zona de loisir pentru vecinatati. Pentru aceasta regimul de constructie pe lotul Ocolului Silvic va fi blocat, impunandu-se o suprafata verde de minim 50% si

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele bisericii Sf. Samoil si a Ocolului Silvic vor fi deschise publicului si amenajate ca spatii de promenada si parc dendrologic.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale, fara schimbarea conformatiei volumetrice interioare sau exterioare a cladirilor existente. Adiacent sunt admise functiuni de servicii de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafata construita pe fiecare lot.

Spatiile construite catre strada vor putea primi functiunile de servicii de proximitate – comert de tip mini market, farmacii, birouri de consultianta, etc. fara modificarea acceselor in cladiri pentru aceasta. Accesul se va face in cladiri in functie de accesul existent – din curte sau din exterior..

Functiuni admise cu conditii:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

(1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile

(2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a

caracterului / elementelor valoroase ale interiorului

(4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale

(5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

-activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

-depozitari de materiale re folosibil

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane

-accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie

Caracteristicile parcelelor:

-parcelar cu front restrans la strada si dezvoltare in adancime pe strada Maior Sava

-parcelar divers pe celelalte strazi

-se mentine parcelarul din zona protejata

-se pastreaza accesul pe lot si curtile de acces

-nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea

-orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

-- cladirile se vor amplasa pe alinierea cladirilor existente cu respectarea alinierii vecinatatilor

- cladirile amplasate pe loturi de colt sau situate in intersectii vor avea o fatada de cel putin 3m deschidere catre intersectia sau coltul respectiv

Alinierea laterala si posterioara:

-majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica sau vestica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice sau estice cu latimi variind intre 4m si 12m

-dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara

-distanta intre corpuri se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele existente prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi principale sau activitati ce nu necesita lumina naturala directa

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunrea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldrea noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulata publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditional pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltime admise:

-maximum 9m (P+2 sau P+1+M)

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite

-maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

-se ingheata constructiile la cele existente pe parcelele Bisericii proorocul Samoil si Ocolul Silvic

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite

-CUT actual pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor pe strazile ce permita aceasta si cu precadere pe traseele pietonale consacrate

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.7

Strada Cuza Voda

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Axul Cuza Voda impreuna cu Bulevardul Garii au fost inca de la sfarsitul secolului XIX strazi elitiste si de reprezentare. Pe strada Cuza Voda sunt figurate in planul de la 1907 numai mari proprietati sio constructii impozante. Cateva dintre ele sunt inca prezente in frontul construit altele fiind inlcouite de cladiri de invatamant – prin donatii sau vanzari.

Bulevardul si-a pierdut unitatea prin diverse interventii nedefinitivate. Astfel dupa asanarea canalului ce traversa bulevardul si a carui urme se rgasesc in cartierul vecin, estic s-a creat un scuar fara sa se ia in considerare schimbarile de aliniament. Interventia legata de insertia industriei usoare a schimbat radical proportia functiunilor din favoarea invatamantului in favoarea industriei. Aceasta ins afara a se lua in considerare necesitatea de remodelare a domeniului public si a accesibilitatii diverselor functiuni.

In momentul retrasarii portiunii centrale a strazii Cuza au aparut cateva insertii de cladiri de locuinte colective insa acestea sunt punctuale fara a constitui un front.

Intersectia strazilor Duiliu zamfirescu si Mr. Sava face parte dintr-un tesut mai dens construit dar prezenta unor monumente valoroase necesitatea deschiderii zonei catre zona mai reprezentativa, a Bulevardului a generat includerea sa in ZCP7

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente
- se va reconfigura domeniul public si aliniamentele parcelelor pentru a se reface unitatea stilistica a zonei
- se vor reface imprejmuirile parcelelor si se vor institui orare de deschidere a gradinilor pentru public.

2. Delimitarea zonei

Pe latura Nordica delimitarea se face la limita zonelor de protectie a Monumentelor istorice si pe limita cladirilor existente pe parcele. In cazul modificarii configuratiei acestora se vor redefini limitele ZCP

Pe latura estica limita ZCP este spatele de lot al parcelelor situate la frontul strazii Cuza Voda sau planul doi daca nu exista parcelar.

Pe latura sudica delimitarea se face la limita intersectiei dintre strazile Duiliu Zamfirescu si Cuza Voda

Pe latura vestica delimitarea se face pe limita fundului de lot dinsore strada Cuza Voda sau a planului doi de cladiri daca nu exista parcelar si de loturile care constituie capat de perspectiva dinspre intersectia strazii Cuza Voda cu strada Duiliu zamfirescu, pe aceasta din urma.

3. Descrierea fondului construit

Cladirile situate pe strada Cuza Voda sunt diverse. Exista cladiri monument istoric de mare valoare, adevarate palate, exista cladiri de invatamant vechi aflate pe lista monumentelor istorice, exista caldiri de locuinte colective de calitate mediocra si la limita ZCP exista cladirea industrialala a INCOM. Diverse initiative de urbanism au desfiintat profilul strazii, au desfiintat imprejmuirile

parcelor in favoarea unor spatii verzi publice necontrolate. Exista si spatii ininterstitiale fara utilitate

4. Descrierea oportunitatilor

Din punct de vedere al interventiei de salvagardare si refacere a tesutului istoric prezenta unor mari spatii interstitiale si lipsa unor interventii definitive pentru refacerea parcelarului constituie o sansa.

In aceeasi masura, scaderea importantei polului industrial din zona permite regenerarea importantei zonei ca pol de invatamant

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarea principala o reprezinta lipsa de unitate a zonei si dotarea slaba a domeniului public pentru sustinerea unei imagini de prestanta pentru zona.

Prezenta unor zone fara utilitate evidenta si fara existenta unui aliniament de parcele permite insertii noi deformante rezultate din dezvoltari imobiliare haotice.

6. Propuneri de interventie

Se propune refacerea profilului bulevardului pe aceasta zona, cu aliniamente de arbori, mobilier urban si iluminat public adecvate.

Se propune refacerea aliniamentelor si reamplasarea imprejmuirilor parcelor.

Se propune refacerea frontului stradal prin realizarea unor insertii de cladiri reprezentative in interstitiile dintre cladirile cu locuinte colective

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune refacerea parcelarului pe strada Cuza Voda. Se va reface aliniamentul in zona scuarului cu bustul lui A.I. Cuza.

Se vor reface aliniamentele pe strada Duiliu Zamfirescu

8. Propuneri de aliniamente

Se pastreaza aliniamentul pe strada Mr. Sava. Se reface aliniamentul pe strada Duiliu Zamfirescu pentru continuitatea profilului strazii. Se va reface aliniamentului pe strada Cuza Voda in planul imprejmuirilor existente valoroase.

9. Propuneri de alinieri

Se va realiza o aliniere noua pentru frontul nordic al strazii Duiliu Zamfirescu. Se va studia printr-un PUZ posibilitatea unei alinieri care sa determine crearea unei pietete la intersectia dintre strazile Cuza voda si Duiliu Zamfirescu

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

In masura in care este posibil se vor amplasa cladiri reprezentative pe strada Cuza Voda care sa completeze functiunile de invatamant existente. Cladirile vor fi unicat si se vor subordona ca stil arhitectural cladirilor existente, monument istoric.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public in cazul in care se propun functiuni publice noi.

Accesul pe aceste parcele va fi deschis publicului pe perioadele de functionare a activitatii principale si se va urmari realizarea de trasee pietonale de traversare.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni de invatamant si culturale, fara schimbarea conformatiei volumetrice interioare sau exterioare a cladirilor existente. Adiacent sunt admise functiuni de servicii, cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafata construita pe fiecare lot. Pe loturile care au functiune rezidentiala aceasta se va pastra. Pentru loturile fara functiune aceasta va fi obligatoriu functiune de unvatamant sau servicii auxiliare acestora.

Functiuni admise cu condifionari:

- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
 - (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
 - (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
 - (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
 - (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
 - (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine
- sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructiue

Caracteristicile parcelelor:

- parcele de mari dimensiuni pe strada Cuza Voda
- parcelar divers pe strada Duiliu Zamfirescu
- parcelar cu front restrans, dezvoltat in adancime pentru strada Mr. Sava

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- se pastreaza alinierea existente ; cladirile noi vor pastra alinierea fata de una din vecinatati acolo unde ele exista
- se vor defini alinieri noi acolo unde ele nu exista

Alinierea laterala si posterioara:

- cladirile de pe strada Cuza Voda au corpul principal pe centrul lotului si doar cladiri anexe cu calcanul situat pe latura nordica a lotului ; aceasta dispunere pe lot se va pastra in cazul unor cladiri noi pe aceasta strada
- cladirile de pe strazile Duiliu Zamfirescu si Mr. Sava sunt dispuse traditional, in adancime, cu calcan in marea majoritate pe latura nordica
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent
- aliniera pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipire la fatada posterioara
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înaltime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă
- cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba
- in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

- se mentin accesele principale pe loturi
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltime admise:

- maximum 7m (P+1 sau P+M) pe strazile Mr. Sava si Duiliu Zamfirescu
- maximum 9m (P+2 sau P+1+M) pentru cladirile de pe str Cuza Voda
- inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent
- peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

- maxim admis: 30% pentru parcelele cu destinatie rezidentiala sau servicii
- maxim admis: 45% pentru destinatia invatamant sau auxiliare

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,9 pentru parcelele cu destinatie servicii si invatamant
- maxim admis 0,7 pentru parcelele cu destinatie rezidentiala

-c. zone non-edificandi

- curtile de acces in imobile
- zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
- prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate
- catre strada Vrancei sunt admise numai spatii cu functiuni comerciale cu suprafata de vitrina pe zona parter, pe minim 50, max. 80% din suprafata fatadei parterului

Alte servituti

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se regularizeaza traseul strazii Al. Sihleanu

b. profil transversal

- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.8

Strazile Al. Sihleanu si Comisia Centrala

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona era constituita la 1900 din proprietati de mari dimensiuni cu cladiri izolate, asemanatoare – cel putin ca gabarite – cu cladirile de pe strada Cuza Voda. Intre 1900 si 1940, probabil ca dupa Primul Razboi Mondial, cand s-au desfiintat marile proprietati agricole si aceste domenii au fost desfiintate si lotizate.

Prin urmare lotizarea este de data recenta insa pastreaza urme ale dezvoltarii anterioare.

Astfel, una dintre strazile denumite Sihleanu este urma unuia dintre canalele initiale ale orasului. De asemenea dezvoltarea Liceului de Arta se face pe o proprietate preexistenta care pastreaza si casa initiala – aceasta casa nu a putut fi vazuta pentru a se analiza necesitatea sau nu de a fi inclusa pe Lista Monumentelor Istorice. Alte cladiri, situate de asemenea in interiorul loturilor ar putea fi interesante de asemenea.

Nu in ultimul rand pe strada Maior Sontu si pe strada Al. Sihleanu se pastreaza fronturi de cladiri valoroase care necesita protectie.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Pe latura vestica zona este delimitata de spatele de lot al parcelelor aliniate la strada Al. Sihleanu si spatel ;e frontului de blocuri dinspre strada Cuza Voda.

Pe latura sudica delimitarea se face pe fundul de lot al cladirilor aliniate la strada Mr. Sontu.

Pe latura estica delimitarea se face pe limita parcelarului faramitat de la limita vechiului oras

Pe latura Nordica delimitarea se face pe fundul de lot al cladirilor situate pe fundatura Sihleanu

3. Descrierea fondului construit

Exista cladiri cu certa valoare arhitecturala dintre care cateva sunt deja monumente istorice iar unele sunt propuse prin prezentul studiu pentru listare. Marea majoritate a cladirilor insa sunt construite dupa 1920 ; pentru unele aceasta inseamna o valoare de unicitat in Focsani – cladiri Art Deco sau cubiste – insa marea majoritate sunt de calitate arhitecturala mediocra

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatile sunt legate de cresterea calitatii locuirii in zona. Utilizarea canalului de pe strada Sihleanu, deschiderea unor trasee pietonale pe insula principala, care sa includa si lotul mare al Liceului de Arta cu intrarea in circuit public a conacului care constituie cladirea centrala si permisivitatea cu care se poate realiza un nou aliniament pentru aleea dintre blocuri, spitalul de psihiatrie si liceu permit definirea unui scenariu care sa permita spatiului public sa se diferentieze si sa ofere posibilitati multiple cartierului

5. Descrierea amenintarilor

Constituirea la data recenta a cartierului, cu insertii din perioada comunista si relativa periferizare sunt principalele probleme pe care le ridica zona.

6. Propuneri de interventie

Se propune asanarea fundaturii Sihleanu si crearea unor aliniamente si a unui profil stradal care sa aminteasca de fostul canal si asanarea spatiilor interstitiale dintre blocuri, spitalul de psihiatrie si liceu sunt principalele interventii de realizat. In masura in care este posibil, crearea unor trasee pietonale care sa deschida terenurile agricole din spatele loturilor pentru public ar fi necesare

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune regularizarea parcelelor pe care sunt situate blocurile de locuinte si spitalul de psihiatrie si desfiintarea unor parcele de pe fundatura Suhleanu si strada Comisia Centrala

8. Propuneri de aliniamente

Se propun aliniamente noi fata de cele doua strazi noi propuse

9. Propuneri de alinieri

Pe strazile existente se pastreaza alinierea. Pe strazile propuse alinierea vor fi definite prin PUZ zona protejata

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Imbunatatirea calitatii cladirilor Liceului si a spitalului sunt de dorit, calitatea respectivelor constructii fiind foarte slaba.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun strapungeri catre centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spatii verzi de utilitate comuna sau publica.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale. Adiacent sunt admise functiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 250% din suprafata construita pe fiecare lot. Nu sunt admise functiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spalatorii auto – sau comert en-gros

Loturile cu functiuni de invatamant si servicii medicale isi pastreaza functiunile

Functiuni admise cu conditionari:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

(1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile

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

(4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale

(5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu

afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

-activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul

de zona protejata

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

-depozitari de materiale re folosibil

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructiue

Caracteristicile parcelelor:

-parcelar cu front restrans la strada pentru loturile de pe strazile Comisia Centrala, Maior Sontu si Al. Sihleanu

-parcele de mici dimensiuni pe stradela Comisia Centrala urmare a unei operatiuni imobiliare

-pe mijlocul lotului pentru loturile de mari dimensiuni

-se mentine parcelarul din zona protejata

-se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces

-nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea

-orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

-Pentru loturile cu deschidere mai mica de 15m alinierea propusa este de 0-3m

-Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.

-Nu se admite construirea de cladiri cu caracter provizoriu in fata alinierii sau in aliniament cu cladirile cu caracter permanent

Alinierea laterala si posterioara:

-majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m

-dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-aliniera pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara

-distanta intre corpuri se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele existente prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi principale sau activitati ce nu necesita lumina naturala directa

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si

plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn
-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

-maximum 7m (P+1 sau P+M)
-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent
peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile
-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinatie publica in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor
-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor
-se introduc noi trasee, independente de cele existente, pe terenurile cu destinatie agricola

b. profil transversal

-pentru strazile existente se propune un pavaj din piatra naturala pentru reducerea vitezei de trafic si pastrarea caracterului initial al strazilor

-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.9

Parcul Nicolae Balcescu

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Este una dintre cele cateva zone cu o calitate mare a fondului construit si cu o calitate mare a spatiului urban. Perimetrul contine cea mai mare cantitate de atat de cladiri monument istoric cat si de cladiri propuse pentru a deveni monument istoric.

Este constituita in jurul unor mari terenuri care au avut legatura initial, probabil, cu biserica si scolile armenesti.

Marile proprietati din zona au fost dublate de dezvoltarea strazii, ulterior bulevardul Garii, cea mai importanta strada a orasului la inceputul secolului XX si mobilarea strazii Stefan cekl Mare cu cladiri de foarte buna calitate. Dezvoltarea initiala de pe strada Garii s-a extins si pe strazile ce marginesc parcul

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, spatiu comercial major de tip supermarket sau galerie comerciala in loc de bazar care vor putea sustine si readuce in standarde de zona centrala a comertului intregii zone

2. Delimitarea zonei

Centrul zonei este Parcul Balcescu. In functie de acest nucleu delimitarea se face pe fronturile de case de pe strazile alaturate pe laturile de Nord si Vest. Astfel delimitarea pe Nord se face pe fundul de lot al strazii Dobrogeanu Ghenea si pe aliniamentul strazii Predeal. Pe latura vestica delimitarea se face pe fundul de lot al frontului de pe strada Timis.

Pe latura sudica se include in zona protejata data fiind relatia dintre scolile srmene parc si strada Republicii – frontul construit valoros de pe Bulevardul Garii si zona construita compact de pe strada stefan cel Mare.

Pe latura estica delimitarea a luat in calcul relatia incerta a cartierului cu Bulevardul Independentei si posibilitatea utilizarii spatiilor interstitiale pentru conectarea cu trama stradala majora.

3. Descrierea fondului construit

Pe strada Garii se concentreaza fronturi cvasi continue de cladiri noobile, cu arhitectura deosebita, toate clasate sau propuse pentru clasare. Pe strada Stefan cel are de asemenea se regaseste aceeasi tipologie de cladiri, cu valoare arhitecturala mare. Diverse interventii precum desfiintarea marii majoritati a imprejmirilor au permis parazitarea parcelelor cu cladiri inadecvate precum cladirea Bancpost sau cladirea din curtea Muzeului de Istorie.

Pe strada N. Titulescu se afla situate alte cladiri foarte valoroase, de data aceasta in stare de intretinere destul de proasta unele dintre ele.

Pe strada Timis si Dobrogeanu Ghenea sunt situate cladiri valoroase, majoritatea nelistate.

Sunt de remarcat trei elemente cu caracter de unicat in acest perimetru : prezenta unei incinte de cladiri industriale de buna caliatate, unul dintre cele doua cimitire evreiesti – monument istoric, si ansamblul cladirilor scolilor si bisericii armenesti.

De asemenea doua dintre cladirile listate sau propuse spre listare : nr. 12 pe strada Garii si o cladire retrasa din frontul de la strada L. Balanuta merita investigatii mai atente deoarece pastreaza o decioratii arhitecturale de secolul XVIII, lucru destul de rar la Focsani.

4. Descrierea oportunitatilor

Zona este deja considerata centrala si este una dintre putine bucati ale centrului vechi care isi pastreaza prestigiul. O parte dintre cladiri gazduiesc sedii de banci, partide, locuri de intalnire importante ale orasului, etc.. Instituirea unui regim mai strict de supraveghere a reparatiilor la cladirile existente ar permite recuperarea completa si utilizarea de calitate a imobilelor.

Exista de asemenea proprietati mari care pot permite realizarea de trasee pietonale de traversare a zonei astfel incat sa se poata introduce mai multa animatie si mai multe activitati legate de parc.

Existenta unor zone de domeniu public utilizate prost sau neutilizate ar permite crearea de piete suplimentare care sa creasca prestanta si calitatea construita a zonei.

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarea principala este cauzata de regimul de proprietate incert care permite derapaje majore in utilizarea parcelelor sau parasirea cladirilor si degradarea lor prin lipsa de folosire

In al doilea rand calitatea submediocra a restaurarilor in marea majoritate a cazurilor duce la degradarea fondului construit

Amplasarea in zona a unor activitati inadecvate – depozite en –gros, benzinarii, ateliere de reparatii ajuta la intretinerea unei imagini proaste a unora dintre strazi

6. Propuneri de interventie

Se propune studierea si realizarea a doua scuaruri urbane, unul pe Bulevardul Garii si altul pe Bulevardul Independentei – prin comasarea strazii L. Balanuta cu bulevardul pentru a crea articulari ale zonei cu zonele dens populate ale centrului si cartierului garii.propunand chiar o circulatie alternativa, pietonala intre Cartierul Garii, parcul balcescu si zona Catedralei

Se propune de asemeni refacerea, acolo unde ele existau, a imprejmuirilor si astfel a aliniamentului la strada Republicii si Bulevardului Garii.

Se definesc trasee pietonale care sa faca mai usor accesibil parcul Balcescu pentru zone mai indepartate ale orasului

7. Propuneri de modificare parcelar

Nu exista propuneri de modificare a parcelarului

8. Propuneri de aliniamente

Aliniamentele se pot modifica in zonele unde exista probleme de conectare a interconectare a strazilor

9. Propuneri de alinieri

Se pastreaza aliniierile existente iar pentru loturile neconstruite se vor utiliza aliniierile existente pe strada.

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu se propun cladiri sau functiuni publice suplimentare.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public doar daca sunt publice si/sau de utilitate publica fiind utilizate cu acest scop.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale sau servicii, fara schimbarea conformatiei volumetrice interioare sau exterioare a cladirilor existente. Adiacent sunt admise functiuni de servicii de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafata construita pe fiecare lot.

Spatiile construite catre strada vor putea primi functiunile de servicii de proximitate – comert de tip mini market, farmacii, birouri de consultianta, etc. fara modificarea acceselor in cladiri pentru aceasta. Accesul se va face in cladiri in functie de accesul existent – din curte sau din exterior..

Functiuni admise cu conditii:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

- (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
- (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
- (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
- (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
- (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructuie

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar divers pe toate strazile ce compun zona
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Se pastreaza alinierea de pe strada. Daca exista constructii pe loturile vecine se preia alinierea favorabila de la una dintre ele.

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 40m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent
- alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înaltime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă
- cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba
- in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

- se mentin accesesele principale pe loturi
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

-maximum 9m (P+M, P+Mez + 1 sau P+1)

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite

- procentul actual pentru parcelele construite

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,9 pentru parcelele neconstruite

-maxim admis: existent – pentru parcelele construite

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
- prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.10

Strada Republicii si Parcul Teatrului

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona este puternic destructurata de interventiile din epocada comunista. Initial parcul nu exista iar pozitia teatrului era intre doua strazi in unghi ascutit. Functiunile predominante erau comerciale si rezidentiale

Cladirea Prefecturii si Banca nationala sunt ridicate dupa Primul Razboi Mondial si intra in intentia de a mobila strada Republicii cu cladiri si institutii reprezentative.

Interventia din perioada comunista a distrus toata zona comerciala si rezidentiala. S-a rectificat traseul strazii Cuza Voda si s-a desfiintat una dintre cele doua strazi care marginea parcela Teatrului.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, spatiu comercial major de tip supermarket sau galerie comerciala in loc de bazar care vor putea sustine si readuce in standarde de zona centrala a comertului intregii zone

2. Delimitarea zonei

Pe latura nordica delimitarea se face pe aliniamentu I la strada Marasti, pe fundul de lot al cladirilor alinate la strada Nicolae Iorga si pe aliniamentul la strada Duiiu Zamfirescu.

Pe latura estica alinierea se face pe fundul de lot sau pe alinierea cladirilor din planul doi fata de strada Cuza Voda.

Pe latura sudica delimitarea se face pe fundul de lot al cladirilor de la strada Republicii.

Pe latura vestica delimitarea se face in functie de zona de protectie pentru cladirea fostei Prefecturii.

3. Descrierea fondului construit

Fondul istoric construit este constituit din sapte obiecte reprezentative. Fata de aceste cladiri exista alte obiecte construite disparate constituite in primul rand din imobile cu locuire colectiva.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatile zonei sunt reprezentate de existenta cladirilor Teatrului, si a Prefecturii. Exista o esplanada in fata Teatrului si parcul Teatrului care sunt amandoua neterminata ca amenajari.

5. Descrierea amenintarilor

Lipsa unei perspective de refacere a structurii orasului in aceasta zona este principala amenintare. Din nefinalizarea lucrarilor de amenajare a spatiilor publice rezulta utilizarea relativ redusa a parcului si a esplanadei teatrului si functionarea defectuoasa a comertului din piata Teatrului..

Riscuri minore sunt legate de evenimente de tip amenajarii intersectiei dintre strada Republicii si strada Cuza Voda care nu au tinut cont de prezenta elementelor arhitecturale vechi

6. Propuneri de interventie

Se va reface strada de pe latura nordica a Teatrului, cel putin ca marcare in paviment si

aliniamente verzi

Se reorganizeaza parcul in sensul centrarii sale pe fatada nordica a Teatrului

Se definitiveaza curtea de serviciu a blocurilor din parc

Se reface imprejmuirea cladirii Muzeului de stiintele naturii si se integreaza parcului

Se reface esplanada Teatrului in sensul crearii unui ax centrat pe fatada Teatrului.

Se va studia posibilitatea strapungerii strazii Maior Sontu pana in strada Cuza Voda.

7. Propuneri de modificare parcelar

Nu exista propuneri de modificare a parcelarului

8. Propuneri de aliniamente

Aliniamentele se pot modifica in zonele unde exista probleme de conectare a interconectare a strazilor

9. Propuneri de alinieri

Se pastreaza alinierea existente

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu se propun cladiri sau functiuni publice suplimentare.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public doar daca sunt publice si/sau de utilitate publica fiind utilizate cu acest scop.

12. Functiuni admise

-Nu se schimba functiunile existente

13. Regim de constructie

-Nu se permite construirea de cladiri noi

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

-c. zone non-edificandi

-toate spatiile ce tin de domeniul public sau proprietatea Primariei

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.11

Liceul Unirea

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona este puternic destructurata de interventiile din perioada comunista. Parcelarul este aproape in totalitate disparut si de asemenea si locuirea de tip individual. Situatiile cunoscute la 1900 erau a continuitatii cu zona de mari proprietati si case nobile de pe latura estica a orasului. De altfel asa se explica si in aceasta zona existenta unui pol de invatamant.

Insertia de la sfarsitul anilor 1930 a Cercului militar a fost ultimul moment de continuitate a dezvoltarii cartierului.

Zona este constituita pentru gestionarea in favoarea monumentelor istorice si a celor propuse interventiile urbane necesare

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcuri auto, spatiu comercial major de tip supermarket sau galerie comerciala in loc de bazar care vor putea sustine si readuce in standarde de zona centrala a comertului intregii zone

2. Delimitarea zonei

Pe latura nordica delimitarea este stabilita pe limita parcelei grupului scolar industrial. Pe latura estica delimitarea se face pe marginea parcelei sacolii Anghel Saligny si a loturilor libere de constructii de pe strazile Al. Golescu si Cezar Bolliac. Pe latura sudica limita este data de frontul de cladiri de locuinte colective compacte. Pe latura vestica limita este data de spatele de lot al cladirilor cu acces la strada Cuza Voda.

3. Descrierea fondului construit

Fondul construit este constituit din elemente disparate : cladiri scolare si spitalicesti, liceul Unirea, biserica Sfintii Mihail si Gavril, Cercul Militar. Ansamblul este intregit de cateva case si blocuri de locuinte.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatile sunt legate de cele doua functiuni majore – invatamant si armata si de cladirile care le reprezinta. Alte functiuni reprezentative precum Politia sau sucursala centrului CEX nu sunt considerate elemente de oportunitate deoarece nu dispun de cladiri care sa le reprezinte. Totusi functiunea administrativa este prezenta si foarte importanta in zona.

5. Descrierea amenintarilor

Lipsa unor reglementari referitoare la utilizarea domeniului public, tendinta Armatei de a face din strada Cezar Bolliac o strada exclusiva, tendinta politiei de a ocupa scuarul din fata sediului sunt probleme importante de functionare a orasului.

Cea mai importanta problema este cea a terenurilor neconstruite care, neavand o

planificare urbana coerenta pot fi obiectul unor dezvoltari haotice

6. Propuneri de interventie

Se va definitiva axul str. Republicii cu conexiunile sale cu str. A. Golescu si strada Magura.
Se vor amenaja scuarurile din fata Politiei si din jurul bisericii Sf. Mihail si Gavril.

7. Propuneri de modificare parcelar

Nu exista propuneri de modificare a parcelarului. Acolo unde el nu mai exista se va reface.

8. Propuneri de aliniamente

Aliniamentele se vor modifica la retrasarea str. Republicii, Moldova si Cezar Boliac.

9. Propuneri de alinieri

Se pastreaza alinierea existente pe stazile Al. Golescu si Cezar Boliac.

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu se propun cladiri sau functiuni publice suplimentare.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public doar daca sunt publice si/sau de utilitate publica fiind utilizate cu acest scop.

12. Functiuni admise

- Nu se schimba functiunile existente
- Pe parcelele neconstruite functiunea predominanta va fi locuirea.

13. Regim de constructiie

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar divers pe toate strazile ce compun zona
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Se pastreaza alinierea de pe strada. Daca exista constructii pe loturile vecine se preia alinierea favorabila de la una dintre ele.

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 40m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m

-dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si **dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces** sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

- alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipse la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curții de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri

si pot fi opace.

-c. zone non-edificandi

-toate spatiile ce tin de domeniul public sau propretatea Primariei

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se va continua largirea strazii Republicii

b. profil transversal

-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.12

Strazile Magura – Al. Golescu

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona este un cartier rezidential unitar dezvoltat in secolul XIX pe un parcelar dens la iesirea din Focsani catre Bahne, pana in zona barierei – Canalul Cacaina. Este o zona construita unitar cu rol rezidential preponderent dar cu elemente de servicii si comert de cartier inserate in tesut.

Cartierul constituie un tot unitar si calitatea urbanistica se refera la urmarirea respectarii regimului de constructie si a parcelarii.

S-a urmarit initial crearea unui sistem de locuire care sa permita existenta unei zone de locuire exclusiva catre strada si terenuri agricole in adancimea lotului. Este regimul de constructie determinant pentru zonele priferice. Sistemul este fragilizat din cauza presiunii imobiliare inasa pe zona amintita el permite dezvoltarea unor trasee de strazi alternative care sa nu transforme cartierul intr-un obstacol pentru dezvoltarea ulterioara a orasului. In cazuri similare terenurile agricole au fost comasate creandu-se scuaruri urbane cu utilitate publica sau privata

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Pe latura vestica zona este delimitata de parcela scolii Anghel Saligny

Pe latura estica delimitarea s-a facut pe limita de proprietate a parcelelor din zona de protectie a cimitirelor militare

Pe latura nordica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al parcelelor de pe strada Magura

Pe latura sudica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al loturilor aliniate la strazile Al. Golescu si Bistrita

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din perimetrul delimitat au functiune preponderent rezidentiale. Nu sunt cladiri cu valoare arhitecturala mare inasa ordonarea constructiilor si regimul de inaltime face ca ansamblu sa fie unitar.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele cladiri sa fie parazitare de extensii si sa isi piarda treptat si unitatea de stil.

S-au propus pentru listare doua cladiri din aceasta zona – cladiri de locuiti construite in anii 1910 -20.

4. Descrierea oportunitatilor

Zona prezinta un caracter rezidential unitar si destinatia sa initiala se pastreaza. Parcelele au dimensiuni rezonabile 400 – 1200mp pentru a permite o locuire de calitate. In plus rezerva de teren agricol permite atat dezvoltarea pe adancime cat si utilizarea spatiului pentru gradini sau spatii publice.

Parcelarul fiind punctul de interes major din punct de vedere istoric cladirile se pot

reconforma sau inlocui cu pastrarea imaginii unitare de ansamblu.

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarea principala este imaginea de periferie pe care o are cartierul si pauperizarea locuitorilor. Astfel, cladirile sunt intretinute prost nu se realizeaza interventii, cartierul se clausteraza si nu apar locuitori noi.

O a doua amenintare se refera la situarea in apropierea zonei destructurate din jurul liceului Unirea si tendinta de a continua demolarile fara inlocuirea fondului construit

Interventii de recalificare a spatiului public – aliniamente de copaci, mobilier urban, iluminat public de calitate – pot readuce cartierul in atentia publicului si il pot retransforma in zona de interes.

6. Propuneri de interventie

In cazul in care, in urma studiilor de trafic se confirma necesitatea realizarii unei strapungeri pe strada Al. Golescu si/sau Magura interventia poate utiliza terenurile agricole existente, fara a desfiinta locuinte si fara a se intrerupe circuitul firesc de stabilizare a locuirii pe respectiva strada.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune inghetarea parcelarului si realizarea de PUZ-uri in cazul in care se doreste utilizarea terenurilor agricole pentru destinatii publice.

8. Propuneri de aliniamente

in cazul in care problema traficului o impune se poate renunta la aliniamentul actual si se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a cladirilor, marea majoritate a imprejmirilor fiind improvizate. Astfel, in afara de o noua fatada a strazii se pot obtine locuri de parcare adecvate care sa nu stanjeneasca traficul auto.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

In cazul in care exista aceasta necesitate si oportunitati de folosinta din partea institutiilor locale este de dorit delocalizarea in zona a unor institutii reprezentative care sa recalifice si functional cartierul.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun strapungeri catre centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spatii verzi de utilitate comuna sau publica.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale. Adiacent sunt admise functiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 250% din suprafata construita pe fiecare lot. Nu sunt admise functiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spalatorii auto – sau comert en-gros

Spatiile construite catre strada vor primi exclusiv functiuni de comert si servicii. Accesul in respectivele spatii se va face de pe lot.

Functiuni admise cu condifionari:

- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
 - (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
 - (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
 - (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
 - (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
 - (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcare colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructiue

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar cu front la strada dezvoltat in adancime
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mica de 15m alinierea propusa este de 0-3m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Cladirile noi vor prelua alinierea existente sau alinierea de pe loturile invecinate
- Nu se admite construirea de cladiri cu caracter provizoriu in fata alinierii sau in aliniament cu cladirile cu caracter permanent

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m

- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

- alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipse la fatada posterioara

- distanta intre corpuri se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele existente prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi principale sau activitati ce nu necesita lumina naturala directa

- cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

- in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

- se mentin accesele principale pe loturi

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

-maximum 7m (P+1 sau P+M)

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinatie publica in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee, independente de cele existente, pe terenurile cu destinatie agricola pentru strazi de legatura in oras.

b. profil transversal

- pentru strazile existente se propune un pavaj din piatra naturala pentru reducerea vitezei de trafic si pastrarea caracterului initial al strazilor
- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.13

Cimitirele militarilor din Primul Razboi Mondial

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona este un cartier rezidential unitar dezvoltat in secolul XIX pe un parcelar dens la iesirea din Focsani catre Bahne, pana in zona barierei – canalul Cacaia. Este o zona construita unitar cu rol rezidential preponderent dar cu elemente de servicii si comert de cartier inserate in tesut.

Cartierul constituie un tot unitar si calitatea urbanistica se refera la urmarirea respectarii regimului de constructie si a parcelarii.

Parcelarul respectiv inglobeaza cimitirele si constituie impreuna cu ele un tot unitar.

S-a urmarit initial crearea unui sistem de locuire care sa permita existenta unei zone de locuire exclusiva catre strada si terenuri agricole in adancimea lotului. Este regimul de constructie determinant pentru zonele periferice. Sistemul este fragilizat din cauza presiunii imobiliare insa pe zona amintita el permite dezvoltarea unor trasee de strazi alternative care sa nu transforme cartierul intr-un obstacol pentru dezvoltarea ulterioara a orasului. In cazuri similare terenurile agricole au fost comasate creandu-se scuaruri urbane cu utilitate publica sau privata

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Pe latura nordica fundul de lot al cladirilor aliniate la strada Al. Golescu

Pe latura sudica fundul de lot al cladirilor aliniate la strada Gh. Doja

Pe latura estica fundul de lot al cladirilor aliniate la axa ocolitoare a orasului – DN2A

Pe latura vestica fundul de lot al cladirilor aliniate la strada Siret

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din perimetrul delimitat au functiune preponderent rezidentiale. Nu sunt cladiri cu valoare arhitecturala mare insa ordonarea constructiilor si regimul de inaltime face ca ansamblu sa fie unitar.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele cladiri sa fie parazitare de extensii si sa isi piarda treptat si unitatea de stil.

S-a propus pentru listare o singura cladire din aceasta zona – o locuinta unifamiliala.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatea principala este data de interesul major pe care il prezinta ansamblul cimitirelor militare a caror importanta depaseste importanta zonei. Acestea sunt si pot constitui puncte de atractie ca puncte de pelerinaj si spatii de reculegere.. Impreuna cu cimitirul Sf. Mina, in cazul unor amenajari suplimentare pot sa devina zona deschisa publicului pentru plimbare si-/sau zona verde.

5. Descrierea amenintarilor

Amenințarea principală este dată de calitatea de periferie pe care o are cartierul actualmente. Aceasta vine din locuințele de tip satesc și din calitatea slabă a dotărilor urbane

6. Propuneri de intervenție

În cazul în care, în urma studiilor de trafic se confirmă necesitatea realizării unei străpungeri între strada Republicii și DN2A intervenția poate utiliza terenurile agricole existente, fără a desființa locuințe și fără a se întrerupe circuitul firesc de stabilizare a locuirii pe respectiva stradă.

Se propune o alee de acces planificată către cimitirul Sfântul Mina, cu zona de parcare amenajată.

7. Propuneri de modificare parcelar

Modificările în parcelar se referă doar la deschiderea unor trasee pietonale pe fundul de lot, parte a unei tram, e verzi a orașului.

8. Propuneri de aliniamente

Aliniamentul nou propus este cel rezultat din crearea zonei de acces către cimitirul Sf. Mina.

9. Propuneri de alinieri

Se propun alinieri pe fund de lot față de limitele cimitirelor militare astfel încât nici un fel de clădire să nu paraziteze incintele acestora.

10. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale este de dorit delocalizarea în zona a unor instituții reprezentative care să recalifice și funcțional cartierul.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun străpungeri către centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spații verzi de utilitate comună sau publică.

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale. Adiacent sunt admise funcțiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 250% din suprafața construită pe fiecare lot. Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – servicii auto, vulcanizare, spalatorii auto – sau comerț en-gros

Spațiile construite către stradă vor primi exclusiv funcțiuni de comerț și servicii. Accesul în respectivele spații se va face de pe lot.

Funcțiuni admise cu condiționari:

-funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stănjenească vecinătatea

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

(4) funcțiunile de servicii, administrativ sunt complementare funcțiilor admise principale

- (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
- (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcare colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructiue

Caracteristicile parcelelor:

- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mica de 15m alinierea propusa este de 0-3m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Nu se admite construirea de cladiri cu caracter provizoriu in fata alinierii sau in aliniament cu cladirile cu caracter permanent

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si

dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înaltime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldrea noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn
-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltime admise:

-maximum la cornisa 7m (P+1 sau P+M)
-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent
peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile
-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinatie publica in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor
-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor
-se introduc noi trasee, independente de cele existente, pe terenurile cu destinatie agricola pentru strazi de legatura in oras.

b. profil transversal

-pentru strazile existente se propune un pavaj din piatra naturala pentru reducerea vitezei de trafic si pastrarea caracterului initial al strazilor
-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente
-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.14

Strazile Aviator Muntenescu – P. Stefu, Valcele

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona reprezinta extremitatea sud-estica a orasului vechi si zona de contact a acestuia cu Strada Valcele – fosta brieria si fostul drum al Cotestilor.

Face parte din Cartierul Sudic al Focsanilor, zona de strazi vernaculare, partea considerata cea mai veche a orasului.

La 1900 in aceasta zona se situa limita vistica a orasului existant terenuri agricole care separau calea ferata de oras.

Definitivarea axei strazii Longinescu pe portiunea sa sudica si extinderea spre sud a Cartierului Garii a determinat o vecinatate dificila. Pentru aceasta cauza se creaza aceasta zona tampon cu rolul de a face posibila alaturarea cartierului de case cu cel de locuinte colective.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

-sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente inclusiv schimbari sau insertii de functiuni noi – servicii si comert – daca nu afecteaza cladirile existente

-se vor defini functiuni adiacente – circulatii si parcare auto, trasee pietonale care sa permita accesibilitatea dinspre si inspre cartierul de blocuri.

2. Delimitarea zonei

Pe latura vistica zona este delimitata de cartierul de blocuri – al Garii

Pe latura estica delimitarea s-a facut astfel incat sa cuprinda o strada cu doua fronturi si o insula intregi astfel incat sa poata constitui o veritabila zona tampon. Delimitarea se face si in functie de tipologia constructiilor din ZCP alaturate

Pe latura nordica delimitarea s-a facut in functie de zonele de protectie ale celor doua monumente istorice : casa de pe strada Av. Muntenescu si biserica Sfinti Voievozi.

Pe latura sudica delimitarea s-a facut la limita zonei rezidentiale compacte

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din zona sunt diverse si apartin mai multor stiluri de construire. Cea mai mare parte a cartierului este are case negustoresti si mestesugaresti din a doua parte a secolului XIX.

In zona se afla doua monumente istorice clasate.

4. Descrierea oportunitatilor

Zona este constituita ca zona tampon intre cartierul de blocuri de locuit si cartierele vechi. Oportunitatile se refera in primul rand la vecinatati dar in acelasi timp se pot considera amenintari, in conditiile in care gestionarea nu este corecta

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarile legate de aceasta zona sunt extinderea tipului de locuire colectiva, inserarea de functiuni mari legate de cartierul de locuinte colective, parazitarea cu functiuni de servire de slaba calitate

6. Propuneri de interventie

Se propune interconectarea traseelor de strazi si pietonale si crearea de trasee

suplimentare de acces între zona veche și cea nouă. Se propune definirea foarte exactă a ariilor protejate și tilizarea zonelor permissive pentru crearea de servicii.

7. Propuneri de modificare parcelar

Parcelarul se modifică doar în sensul strapungerilor de străzi necesare pentru interconectarea tesuturilor vechi și nou și pentru trasee pietonale.

8. Propuneri de aliniamente

Nu se propun aliniamente noi decât pentru strapungerile noi de străzi.

9. Propuneri de alinieri

Alinierea la stradă este predominantă. Se propune păstrarea tipului de aliniere pe fiecare stradă

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu se propun cladiri sau spatii publice reprezentative ci doar elemente de circulații auto și pietonale.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public în cazul în care se propun funcțiuni separate pentru diverse zone ale lotului. În acest caz spațiile pietonale nou create vor fi amenajate de către proprietari în conformitate cu normativele de realizare a spațiilor publice. Spațiile respective nu vor mai fi împrejmuite cu garduri cu caracter permanent ci doar, în funcție de caracterul activităților de pe lot vor putea fi închise pe o anumită perioadă din noapte

12. Funcțiuni admise

Sunt admise funcțiuni mixte – rezidențiale, comerciale și de servicii, fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente.

Funcțiuni admise cu condiționari:

-funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- (1) funcțiunea să nu stănjenească vecinătățile
- (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
- (4) funcțiunile de servicii, administrativ sunt complementare funcțiilor admise principale
- (5) să nu afecteze curțile (curți de fatadă și de acces) și amenajările exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice
- (7) orice eventualele modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

Utilizări interzise:

-activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul

de zonă protejată

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile

publice sau din institutiile publice

- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar cu front la strada discontinuu
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- aliniera la strada este data de deschiderea parcelei : pentru parcelele cu deschiderea sub 15 m alinierea este de 0-3m ; pentru parcelele cu deschiderea de peste 15m alinierea este de 5-10m
- schimbarea alinierii principale este posibila numai local

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent
- aliniera pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente respectiv pe latura estica a strazii Vrancei se va putea construi pana pe limita de lot

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele existente prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi principale sau activitati ce nu necesita lumina naturala directa
- cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba
- in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei

parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

- se mentin accesele principale pe loturi
- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

- maximum 9m – P+2 sau P+1+M
- inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

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

- maxim admis: 40% pentru toate strazile

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8 pentru toate strazile

-c. zone non-edificandi

- curtile de acces in imobile
- zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
- prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi si pietonale

b. profil transversal

- profilul transversal al strazilor va avea in vedere amenajarea pietonalelor la nivel cu carosabilul si prioritatea pietonalului fata de carosabil
- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.15

Strazile Tabacari – Dinicu Golescu

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona este cea mai veche si ce mai valoroasa din punct de vedere al parcelarului si al traseelor de canale si alte urme istorice pe care le pastreaza.

Pana in strada Cotesti, in zona nordica, tesutul este unitar, vernacular, cu caracter de cartier mestesugaresc. Este vorba despre path-ul satelor care au format initial aglomeratia si canalele pe care erau asezate. Pe aceasta zona se pastreaza urme de canale si – implicit – in parcelar – urma granitei din interiorul orasului, intre Muntenia si Moldova. Intre cladirile protejate se afla si un atelier de tabacarie si trei biserici de parohii

Partea centrala – cuprinsa intre strada Cotesti si Principatele Unite este un tesut aparte pe care il consideram apartinand perioadei de dezvoltare de secolul XVII.

Partea sudica constituie interventia facuta la 1856 de catre Barbu Stirbei – cartierul dezvoltat in jurul Pietei Victoriei. Aceasta zona adaposteste fostele grajduri comunale – astazi Electrica.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Pe latura vestica zona este delimitata formal de ZCP 14

Pe latura estica delimitarea s-a facut fata de o zona epicentrala – cu loturi mai mari – cu dotari administrative si de invatamant, relativ destructurata. Delimitare s-a facut, relativ, fata de fundul de lot al cladirilor dinspre strada Potop si strada Avantului.

Pe latura nordica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al parcelelor de pe strada Constantin Stere

Pe latura sudica delimitarea s-a facut pe aliniamentele strazilo Anghel Sligny si Gh. Potop.

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din perimetrul delimitat au functiune preponderent rezidentiale. Exista un numar mare de cladiri de patrimoniu dintre care foarte multe listate.

Se regasesc in fondul construit valoros biserici, case de negustori din perioada 1850, cladiri culte din perioada 1900 – 1930, ateliere mestesugaresti, carciumi si dughene de intersectie, etc.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele cladiri sa fie parazitare de extensii si sa isi piarda treptat si unitatea de stil.

4. Descrierea oportunitatilor

Zona este recunoscuta deja ca un cartier acceptabil de locuit si ar putea sa evolueze si sa

se stabilizeze in acest fel daca ar primi dotari urbane de calitate – pavimente, iluminat, plantatii

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarea principala o constituie functiunile neadecvate de tipul spalatorii de masini. Acestea produc o imagine de periferie zonei fara ca aceasta sa merite. Impreuna cu lipsa de ingrijire a proprietatilor confera zonei o imagine de periferie.

O a doua amenintare se refera la relativa excludere a cartierului din circuitul major al strazilor orasului. Nu exista proiecte pentru strada Cotesti sau altele.

Interventii de recalificare a spatiului public – aliniamente de copaci, mobilier urban, iluminat public de calitate – poate readuce cartierul in atentia publicului si il poate retransforma in zona de interes.

6. Propuneri de interventie

In cazul in care, in urma studiilor de trafic se confirma necesitatea realizarii unei strapungeri pe strada Cotesti se va avea in vedere un profil care sa nu afecteze fronturile construite.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune inghetarea parcelarului si realizarea de PUZ-uri in cazul in care se doreste utilizarea terenurilor agricole pentru destinatii publice. Zona poate reprezenta un plan verde pentru cartierele dense de blocuri din jur.

8. Propuneri de aliniamente

In cazul in care problema traficului o impune se poate renunta la aliniamentul actual si se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a cladirilor, marea majoritate a imprejmirilor fiind improvizate. Astfel, in afara de o noua fatada a strazii se pot obtine locuri de parcare adecvate care sa nu stanjeasca traficul auto.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi.

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

In cazul in care exista aceasta necesitate si oportunitati de folosinta din partea institutiilor locale este de dorit delocalizarea in zona a unor institutii reprezentative care sa recalifice si functional cartierul.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun strapungeri catre centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spatii verzi de utilitate comuna sau publica.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale. Adiacent sunt admise functiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 250% din suprafata construita pe fiecare lot. Nu sunt admise functiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spalatorii auto – sau comert en-gros

Spatiile construite catre strada vor primi exclusiv functiuni de comert si servicii. Accesul in respectivele spatii se va face de pe lot.

Functiuni admise cu condifionari:

- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
 - (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
 - (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
 - (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
 - (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
 - (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructuie

Caracteristicile parcelelor:

- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mica de 15m alinierea propusa este de 0-3m

- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Nu se admite construirea de cladiri cu caracter provizoriu in fata alinierii sau in aliniament cu cladirile cu caracter permanent

Alinierea laterala si posterioara:

-majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m

-dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent

-aliniera pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înaltime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură lumina unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

-maximum 7m (P+1 sau P+M)

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinatie publica in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee, independente de cele existente, pe terenurile cu destinatie agricola pentru strazi de legatura in oras.

b. profil transversal

- pentru strazile existente se propune un pavaj din piatra naturala pentru reducerea vitezei de trafic si pastrarea caracterului initial al strazilor
- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.16

Strada Gh. Potop, strada Avantului

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

-Zona a fost situata in permanenta in afara zonei centrale propriu-zise dar in permanent in legatura cu aceasta. In harta de la 1856 se observa o piata pe insula in care actualmente sunt amplasate Scoala Comerciala si cazarma de pompieri. Aceasta piata care constituia centrul zonei a disparut pana in 1936 in urma atribuirii sale catre cele doua institutii.

- In afara zonei amintite in perimetrul delimitat se afla o zona densa de constructii de buna calitate grupate in jurul intersectiei dintre strazile Gh. Potop si Avantului. Si zona de protectie a bisericii Ovidenia.

2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la est de cartierul de blocuri din zona centrala

Delimitarea la vest se face in functie de dimensiunile si functiunile loturilor pe fundul de lot al strazilor Avantului si gh. Potop

Delimitarea la Nord se face pe fundul de lot al cladirilor aliniate la strazile Stefan cel Mare si Republicii.

Delimitarea sudica se face la limita cartierului de blocuri.

3. Descrierea fondului construit

Cladiri de foarte buna calitate, precum scoala comerciala sau diversele biserici sau case se afla situate in aceasta zona.. Parazitarea inasa cu noua cazarma a ISU si nedefinitivarea resorbtiei pietei dintre scoala Comerciala si ISU face insula respectiva si implicit toata zona sa para destructurata.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatea principala se refera la posibilitatea crearii unui nou pol de centralitate pe insula dintre ISU si Scoala Comerciala. Care sa devina un punct nodala in treama pietonala sau verde a orasului.

5. Descrierea amenintarilor

Situarea la limita zonei de blocuri si relativul aspect destructurat al zonei sunt amenintarea principala.

Functiuni putin sau deloc adecvate, cu caracter industrial, sunt amenintari suplimentare.

6. Propuneri de interventie

Interventia importanta de realizat este restructurarea insulei ISU – Scoa Comerciala astfel incat aceasta sa capete forma si dimensiunile necesare unei zone centrale..

7. Propuneri de modificare parcelar

Parcelarul se va modifica pe insula ISU – Scoala Comerciala

8. Propuneri de aliniamente

Se vor reface aliniamentele pe insulele destructurate urmarindu-se pastrarea alinierii cladirilor cu cele existente.

9. Propuneri de alinieri

Pentru toate loturile se propune realinierea fatadelor la fatadele existente alaturate dreapta sau stanga.

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Se impune realizarea PUZ zona protejata pe insula scoala Comerciala – ISU pentru ase definitiva relatia spatiu public, spatiu privat.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele Scoala Comerciala si ISU vor fi restructurate.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale, fara schimbarea conformatiei volumetrice interioare sau exterioare a cladirilor existente. Adiacent sunt admise functiuni de servicii de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafata construita pe fiecare lot.

Spatiile construite catre strada vor putea primi functiunile de servicii de proximitate – comert de tip mini market, farmacii, birouri de consuktanta, etc. fara modificarea acceselor in cladiri pentru aceasta. Accesul se va face in cladiri in functie de accesul existent – din curte sau din exterior..

Functiuni admise cu condifionari:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

(1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile

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

(4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale

(5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

-activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

-depozitari de materiale refolosibil

-platforme de precolectare a deseurilor urbane

-accesul la parcare colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine
sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar divers pe toate strazile
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesul pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- cladirile se vor amplasa pe alinierea cladirilor existente cu respectarea alinierii vecinatilor
- cladirile amplasate pe loturi de colt sau situate in intersectii vor avea o fatada de cel putin 3m deschidere catre intersectia sau coltul respectiv

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica sau vestica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice sau estice cu latimi variind intre 4m si 12m
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent
- alinierea pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente.

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

-cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipse la fatada posterioara

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele existente prezintă ferestre care nu asigură lumina unor încăperi principale sau activități ce nu necesită lumină naturală directă

-cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba

-in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

- se mentin accesele principale pe loturi
- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind

transparenta realizata din fier forjat

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

- maximum 9m (P+2 sau P+1+M)

- inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

- peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

- maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite

- maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite

- CUT actual pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

-c. zone non-edificandi

- curtile de acces in imobile
- zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
- prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor pe strazile ce permita aceasta si cu precadere pe traseele pietonale consacrate

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.17

PIATA UNIRII

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona centrala a orasului muntean apoi inceputul axului comercial al orasului unificat pleca din Piata manastirii Sfantul Ioan – ulterior piata Munteniei si astazi Piata Unirii – a fost in totalitate demolata pierzandu-si caracterul comercial si intreg parcelarul. Actualmente este vorba strict de o zona publica de cladiri de locuinte colective care au taiat axele principale ale tramei stradale initiale, in care sunt inserate cateva cladiri monument istoric si cateva loturi ramase sau redobandite. Spatiul public central este in curs de restructurare cu recuperarea ruinelor manastirii sf. Ioan si a formei initiale a pietei.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la vest de cartierele istorice ramase.

Delimitarea la est se face pe aliniamentul strazii Kogalniceanu

Delimitarea la Nord se face pe aliniamentul strazii Stefan cel Mare

Delimitarea sudica se face la aliniamentul strazii Unirea Principatelor

3. Descrierea fondului construit

Cladiri de patrimoniu sunt de cea mai mare valoare. Amenajarile si monumentele centrale de asemeni au reprezentare la scara nationala.

Fondul construit nou este mediocru si necesita lucrari de intretinere importante motivate in primul rand de pozitia centrala a cladirilor.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatea principala se refera la centralitatea pietei Unirii si existenta spatiului public nelimitat ceea ce permite amenajarea sa in totalitate ca articulatia centrala a tramelor de circulatii auto, pietonale, trame verzi, etc. pentru oras.

5. Descrierea amenintarilor

Lipsa capacitatii administrative este principala amenintare urmata de nerecunoasterea potentialului de extensie a centralitatii in spatele frontului principal de blocuri de la Piata Unirii.

6. Propuneri de interventie

Extinderea sau crearea de trasee pietonale care sa relege Piata Unirii de cartierele adiacente este cea mai importanta interventie de realizat. Astfel vor putea fi legate la zona centrala cladirile monument, disparate, ramase in mijlocul unor cvartale de blocuri.

Asanarea zonelor de curti de serviciu ale blocurilor si gasirea unui traseu de penetrare a

strazii Cotesti – Renasterea catre Bulevardul unirii sunt, de asemeni interventii de realizat.

7. Propuneri de modificare parcelar

Rectificarea parcelarului cladirilor din interstitiile blocurilor trebuie realizata.

8. Propuneri de aliniamente

Se propun aliniamente clare pentru curtile de serviciu ale blocurilor

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu exista spatii pentru cladiri noi.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele cladirilor monumentelor istorice vor putea fi de utilitate publica si deschise publicului dupa un program stabilit.

12. Functiuni admise

Se mentin functiunile existente

Functiuni admise cu condifionari:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

(1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile

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

(4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale

(5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

-activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

-depozitari de materiale re folosibil

- platforme de precolectare a deeurilor urbane
- accesul la parcarile colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar izolat
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesul pe lot si curtile de acces

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Alinierea laterala si posterioara:

- nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Circulatii si accese:

- se mentin accesul principale pe loturi
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltime admise:

-maximum 9m (P+2 sau P+1+M)
-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent
peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite
-maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite
-CUT actual pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile
-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor

-se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor pe strazile ce permita aceasta si cu precadere pe traseele pietonale consacrate

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.18

TRIBUNALUL VRANCEA

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona nu are importanta Pietei Unirii la nivelul orasului dar contine elemente istorice de valoare ridicata precum Puchetul de graniceri dintre Tarile Romane, borna de hotar sau tribunalul Vrancea. De asemenea, strazile Kogalniceanu si Simion Barnutiu sunt conservate bine si au fronturi continue de cladiri de mare valoare

Zona s-a dezvoltat initial pe axul deviat al strazii Cuza Voda, cu trecerea principala a Milcovatului spre Moldova. La retrasarea strazii, in perioada comunista, cladirile care constituiau nucleul vamei initiale nu au fost demolate dar au ramas in afara circulatiilor principale.

Strazile Kogalniceanu si Barnutiu s-au dezvoltat si au devenit strazi importante in oras dupa desfiintarea canalului cand au legat strada Scoalelor – actuala Dimitrie Cantemir, de strada Republicii

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la vest de aliniamentul si – acolo unde este cazul de fundul de lot al caldirilor de la strada Mihail Kogalniceanu

Delimitarea la est se face pe fundul de lot al caldirilor de la strada Cuza Voda si unde acesta nu exista, pe alinierea fatadelor de la fosta strada Cuza

Delimitarea la Nord se face pe fundul de lot al cladirilor aliniate la strada Republicii

Delimitarea sudica se face la intersctia strazilor M. Pastia si Cuza Voda

3. Descrierea fondului construit

Din punct de vedere istoric cea mai veche cladire este probabil pichetul de graniceri.

Marea majoritate a cladirilor au o valoare arhitecturala ridicata. Astfel cladirea Tribunalului Vrancea desi consolidata aparent este o cladire neo-romaneasca de mare valoare. Cladirile de pe strazile Kogalniceanu si Barnutiu sunt cladiri neoclasice si eclecticice deosebite si unicate.

Casele Macirlescu, la randul lor sunt cladiri de mare valoare.

Contextul in care se afla aceste cladiri – de cartier de blocuri de locuinte nu le este inasa foarte favorabil. Totusi acesta nu poate fi considerat un context destructurant deoarece cladirile noi respecta alinierea la strada si, cu mici exceptii s-au incadrat in contextul urban existent.

4. Descrierea oportunitatilor

Prezenta pichetului de graniceri in zona ii confera o pondere destul de mare in economia turismului local. Pastrarea aproape intacta ca piatetei cu statuia Independentei este, de asemeni un element de valoare arhitecturala mare. Valoarea cladirilor anterior mentionate situeaza cartierul intr-o zona de locuire de buna calitate. Situarea inasa in proximitatea Pietei Unirii este cea mai importanta oportunitate pentru zona.

5. Descrierea amenintarilor

Lipsa unor trame si texturi de activitati segregate constituie cea mai mare amenintare pentru zona. Relativa lipsa de interes pentru organizarea domeniului public da zonei un aspect neplacut

6. Propuneri de interventie

Crearea unui parcurs de legatura intre pichetul de graniceri si Piata unirii constituie proiectul flagship al zonei.

Pe langa aceasta se are in vedere o interventie de dotare cu echipamente urbane a scuarului cu statuia Independentei. Si asemenea mobilier urban de buna calitate si amenajarea spatiului public pe strazile Kogalniceanu si Barnutou.

7. Propuneri de modificare parcelar

Rectificarea parcelarului cladirilor din interstitiile blocurilor trebuie realizata.

8. Propuneri de aliniamente

Se propun e un nou aliniament pentru zona din fosta strada Cuza ce leaga scuarul de pichetul de graniceri

9. Propuneri de alinieri

Se propune completarea alinierii – inclusiv a aliniamentului de colt la intersectia dintre strada D. Cantemir si Kogalniceanu

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu exista spatii pentru cladiri noi.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele cladirilor monumentelor istorice se vor reface si vor putea fi de utilitate publica si deschise publicului dupa un program stabilit.

12. Functiuni admise

Se mentin functiunile existente

Functiuni admise cu conditii:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

- (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
- (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
- (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
- (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
- (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibil
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructie**Caracteristicile parcelelor:**

- parcelar izolat
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Alinierea laterala si posterioara:

- nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Circulatii si accese:

- se mentin accesele principale pe loturi
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in

reseaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind

transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

-maximum 9m (P+2 sau P+1+M) cu exceptia situatiilor unde frontul construit este mai inalt de 12m

-inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent

peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

-maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite

-maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite

-CUT actual pentru loturile construite unde nu se schimba functiunea

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei,

inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor

-se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor pe strazile ce permita aceasta si cu precadere pe traseele pietonale consacrate

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.19

PIATA VICTORIEI

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Din motive ce tin de functionalitatea zonei construite protejate s-au legat in acest ZCP doua subzone cu caracteristici diferite. Este vorba despre scuarul fostei biserici Georgiasa si Piata Victoriei – fosta Stirbei.

Scuarul bisericii Georgiasa face parte din tesutul considerat a fi cuprins in orasul de secolul XVII, cu loturi de mici dimensiuni, cu strazi preponderent ortogonale.

Piata Victoriei este o interventie de retrasare a unui cartier marginas al Focsanilor din vremea domnitorului Barbu Stirbei. Planul este de tip radial concentric cu Piata rotunda in mijloc. Evaluarea gresita a potentialului orasului si orientarea acestuia spre alte zone de dezvoltare a facut ca zona sa ramana slab construita

Strada care leaga cele doua pieti a fost compromisa prin transformarea sa in fundatura, in momentul construirii frontului de blocuri de pe strada Principatele Unite.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Pe latura vestica delimitarea se face pe fundul de lot al cladirilor din intersectia dintre strazile Principatele Unite si Arges

Pe latura estica zona este limitata de cartierul de blocuri de pe axul Nord Sud

Pe latura nordica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al parcelelor de pe strada Cotesti

Pe latura sudica delimitarea s-a facut pe fundul de lot al pietei Victoriei si a strazii Timotei Cipariu.

3. Descrierea fondului construit

Cladirile din zona sunt de conditie modesta si nu constituie, in mare parte, valori. Totusi sunt de remarcat cateva cladiri valoroase propuse pentru listare.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatile se refera la cele doua pieti care pot constitui puncte de interes in configuratia orasului

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarile se refera la pierderea statutului de loc public a Pietei Victoriei dupa transformarea in autogara

6. Propuneri de interventie

Interventia principala consta in transformarea strazii in pietonal cu acces auto restrictionat - doar pentru riverani. Axeasta ar permite crearea unui ax de interes si ar justifica remodelarea celor doua pieti – respectiv scuaruri.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune inghetarea parcelarului si realizarea de PUZ-uri in cazul in care se doreste utilizarea terenurilor agricole pentru destinatii publice. Zona poate reprezenta un plaman verde

pentru cartierele dense de blocuri din jur.

8. Propuneri de aliniamente

Se propune revenirea la aliniamentul anterior pe strada Unirea principatelor. Se propune un aliniament de separatie intre cartierul de blocuri si cel de case

9. Propuneri de alinieri

Se propune refacerea alinierilor la piata Victoriei

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

In cazul in care exista aceasta necesitate si oportunitati de folosinta din partea institutiilor locale se poate folosi piata Victoriei ca zona de constructie cu conditia ca aceasta sa fie construita provizoriu si sa aiba destinatie publica.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun strapungeri catre centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spatii verzi de utilitate comuna sau publica.

12. Functiuni admise

Sunt admise preponderent functiuni rezidentiale. Adiacent sunt admise functiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 250% din suprafata construita pe fiecare lot. Nu sunt admise functiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spalatorii auto – sau comert en-gros

Spatiile construite catre strada vor primi exclusiv functiuni de comert si servicii. Accesul in respectivele spatii se va face de pe lot.

Functiuni admise cu condifionari:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

(1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile

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

(4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale

(5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

-activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul

de zona protejata

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

-depozitari de materiale re folosibil

- platforme de precolectare a deeurilor urbane
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructiue

Caracteristicile parcelelor:

- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesele pe lot si curtile de acces
- nu se admit comasari si divizari de loturi cu exceptia comasarii loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituti; pentru acestea se poate propune comasarea
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaboarea unui PUZ pentru zona protejata

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mica de 15m alinierea propusa este de 0-3m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Nu se admite construirea de cladiri cu caracter provizoriu in fata alinierii sau in aliniament cu cladirile cu caracter permanent

Alinierea laterala si posterioara:

- majoritatea cladirilor existente au urmatoarea dispunere si aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordica variind intre 25 si 65m si curtii de acces sudice cu latimi variind intre 4m si 12m
- dezvoltarea unor constructii noi pe loturi se va face pastrandu-se orientarea si dispunerea traditionala pe lot - cu calcan pe latura nordica si pastrarea curtii de acces sudice cu o latime specifica zonei intre 4m si 12m ; se poate admite in anumite cazuri alipirea calcanului unei constructii noi pe latura sudica a lotului numai in cazul in care se alipeste la un calcan existent dar fara depasirea inaltimii calcanului existent pe care se lipeste si respectiv fara depasirea lungimii calcanului existent
- aliniera pe fundul de lot al unor constructii noi va urmari alinierea generala pe fund de lot a constructiilor existente

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta dispunerea traditionala, aliniindu-se cu calcan pe latura nordica si insiruindu-se sau respectand intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele sau prin lipre la fatada posterioara
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele existente prezinta ferestre care nu asigura lumina naturala directa
- cladirile noi se pot alipi, insiruindu-se la cele existente numai in cazul in care cladirile existente prezinta calcan sau fatada oarba
- in cazul in care se admite dispunerea unei constructii noi pe latura sudica a unei parcele acesta se va face respectand dispunerea traditionala a parcelarului cu curte de

acces si gradina pe fundul de lot ; in cazul in care pe latura de nord a parcelei este o constructie existenta, caldiera noua de pe latura sudica va pastra latimea de de min 4m a curtii de acces in imobile

Circulatii si accese:

- se mentin accesesele principale pe loturi
- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

- maximum 7m (P+1 sau P+M)
- inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate ; in cazul cladirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depasi inaltimea calcanului existent
- peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fatadei

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

- maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-maxim admis: 0,8

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinatie publica in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor

-se introduc noi trasee, independente de cele existente, pe terenurile cu destinatie agricola pentru strazi de legatura in oras.

b. profil transversal

-pentru strazile existente se propune un pavaj din piatra naturala ca pietonal

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.20

BISERICA SFINTII IMPARATI C-TIN SI ELENA

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona reconfirma zona de protectie a bisericii monument istoric. Zona si-a pierdut parcelarul si vecinatatile fiind inglobata intr-un cartier de blocuri de locuinte

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la vest de frontul de blocuri la Bulevardul Unirii

Delimitarea la est se face pe fatada blocurilor din planul 1 fata de lotul bisericii

Delimitarea la Nord se face la limita parcului de vecinatate

Delimitarea sudica se face la formtul blocurilor catre strada Plevnei

In cazul desfiintarii cladirilor existente care constituie limita pentru ZCP se vor reface limitele in functie de alte constrangeri prin PUXZ modificator zona protejata.

3. Descrierea fondului construit

Fondul construit nu este constituit decat din biserica protejata.si imobilele imediat invecinate.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatea principala se refera la relatia bisericii cu bulevardul, respectiv posibilitatea de a intra in frontul bulevardului

5. Descrierea amenintarilor

Riscul de a se transforma in zona de utilitate pentru blocurile adiacente

6. Propuneri de interventie

Interventia se refera la crearea unui spatiu amenajat, public care sa constituie un cadru corect pentru monumentul istoric.

7. Propuneri de modificare parcelar

In cazul desfiintarii cladirilor existente se propune refacerea parcelarului.

8. Propuneri de aliniamente

Nu exista aliniamente si nu se propun unele inlocuitoare.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu exista spatii pentru cladiri noi.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele cladirilor monumentelor istorice vor putea fi de utilitate publica si deschise publicului dupa un program stabilit.

12. Functiuni admise

Se mentin functiunile existente

Functiuni admise cu conditionari:

- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
 - (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
 - (4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale
 - (5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare
 - (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice
 - (7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
 - constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale
 - depozitare en-gros
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
 - depozitari de materiale re folosibil
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 - accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine
- sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de construire

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar izolat
- se mentine parcelarul din zona protejata
- se pastreaza accesesele pe lot si curtile de acces

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Alinierea laterala si posterioara:

--nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

--nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimi admise:

- se vor stabili pentru fiecare obiect in parte prin PUZ dar nu vor depasi inaltimea cladirii monumentului istoric.

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

-maxim 3m in afara frontului cladirilor de locuit pentru extinderi in afara fatadei cladirilor respective.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-nu se poate stabili intrucat nu exista parcelar

-c. zone non-edificandi

- curtile de acces in imobile
- zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii
- prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de strazi

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor
- se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

- noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

- se vor mentine plantatiile existente
- se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor pe strazile ce permita aceasta si cu precadere pe traseele pietonale consacrate

15. Conditii de avizare

- in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

- derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii

Zona construita protejata nr.21

MAUSOLEUL EROILOR 1916-1919

1. Descrierea zonei din punct de vedere istoric

Zona nu a fost construita pana la ridicarea monumentului. Ulterior s-a constituit ca parc in jurul acestuia.

Grad de protectie

-maxim : se protejeaza valorile arhitecturale si urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor, trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica

- sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la vest de aliniamentul la Bulevardul Bucuresti

Zona este delimitata la nord de aliniamentul la aleea 1 iunie.

Zona este delimitata la sud de aliniamentul la strada Revolutiei

Zona este delimitata la est de aliniamentul la strada 1 iunie.

3. Descrierea fondului construit

Fondul construit nu este constituit decat din mausoleu si frontul de imobile de locuit de pe insula.

4. Descrierea oportunitatilor

Oportunitatea principala se refera la relatia relativ buna pe care o are monumentul cu parcul in care este amplasat si de neutralitatea imobilelor de locuinte colective.

5. Descrierea amenintarilor

Amenintarea principala o constituie extinderea pietei de sud si blocarea perspectivei asupra monumentului dinspre Bulevardul Bucuresti.

Alte amenintari se refera la modificari de forma si culoare a cladirilor care constituie cadrul construit.

6. Propuneri de interventie

Interventia se refera la crearea unui spatiu amenajat, public care sa constituie un cadru corect pentru monumentul istoric in relatie directa c u Bulevardul Bucuresti.

7. Propuneri de modificare parcelar

Nu exista parcelar pe aceasta zona

8. Propuneri de aliniamente

Se pastreaza aliniamentele cladirilor de locuinte colective.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi

10. Propuneri de cladiri/spatii publice sau reprezentative

Nu exista spatii pentru cladiri noi.

11. Propuneri utilizare parcele

Nu exista parcelar in zona

12. Functiuni admise

Se mentin functiunile existente cu restrangerea in cadrul initial al functiunilor comerciale.

Functiuni admise cu conditii:

-functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:

(1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile

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

(4) functiunile de servicii, administrativ sunt complementare functiunilor admise principale

(5) sa nu afecteze curtile (curti de fatada si de acces) si amenajarile exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajarile exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificari functionale sa fie facute in urma unor studii de specialitate

Utilizari interzise:

-activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-constructii provizorii alaturate constructiilor existente sau care sa faca parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice sau materiale de constructii

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

-depozitari de materiale re folosibil

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane

-accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar daca se va permite accesul riveranilor pe zona pietonala

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de constructue

Caracteristicile parcelelor:

-nu exista parcelar

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

--nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Alinierea laterala si posterioara:

--nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

--nu este cazul ; se va realiza cu PUZ zona protejata

Circulatii si accese:

-se mentin accesele principale pe loturi

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conditii de echipare edilitara:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare

-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

-se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor

-se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale catre strazi sau alte circulatii cu caracter public

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din curtile de acces, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Imprejmuiri:

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

-gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat

-pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea maxima de 2.00 metri si pot fi opace.

Inaltimei admise:

- se vor stabili pentru fiecare obiect in parte prin PUZ dar nu vor depasi inaltimea cladirii monumentului istoric.

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

-maxim 3m in afara frontului cladirilor de locuit pentru extinderi in afara fatadei cladirilor respective.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-nu se poate stabili intrucat nu exista parcelar

-c. zone non-edificandi

-curtile de acces in imobile

-zonele ce urmeaza a fi definite pentru culoare carosabile in urma PUZ de interventie

Aspectul exterior:

-orice interventie asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in conditiile legii

-prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor

-arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente

-se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituti

-trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a imprejmirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

14 . Spatii publice**a. trasee de strazi**

-se pastreaza traseele actuale ale strazilor

-se introduc noi trasee de strazi pentru eliminarea fundaturilor

b. profil transversal

-noile strazi create vor primi un profil adecvat circulatiei auto

c. echipare si amenajare

-nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror interventii in spatiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

d. plantatie

-se vor mentine plantatiile existente

-se vor face plantatii de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral strazilor si trotuarelor pe strazile ce permita aceasta si cu precadere pe traseele pietonale consacrate

15. Conditii de avizare

-in vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete

-autorizarea lucrarilor de construite se va face in conditiile respectarii

prezentului regulament in toata zona protejata. Pentru interventii la monumentele clasate in L.M.I., constructiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrari pe parcele aflate in zona de protectie a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National

-derogari de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborarii unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

-pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii