



74C

74D

74B

REGISTRUL	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

**UNIVERSITATEA DE AGRICULTURA SI URBANISMUL**  
 FACULTATEA DE ARHITECTURA SI URBANISMUL  
 CATEDRA DE PROIECTARE ARHITECTONICA  
 ANUL I, SEMESTRUL I, ANUL 2000  
 PROIECTUL DE PLAN DE AMPLASAMENT SI PLANUL DE DETALIU AL ZONEI STUDIATE  
 SCALA: 1:500  
 DATA: 2000

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI PROTEJATE
- ALINIERE - FRONT CONTINUTU
- ALINIERE - FRONT DISCONTINUTU
- TRASEU RECTIFICAT AL STRAZII
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- CIADRII INCLUSE IN LISTA MONUMENTELOR DISJUNCTI

MANEAT 3m; HMIN=7m; POTMAX=25%; CUMAX=1

# Zona protejată nr.74

grupare de ansambluri

**Agronomie - Complex Sportiv Tineretului**

subzona

**Cb4, V3**

## I. DESCRIERE

### a. delimitare:

- zonă ce cuprinde incintele Ștrandul Tineretului, Stadionul Tineretului, Institutul Agronomic Nicolae Bălcescu, Academia de Științe Agricole și include bd. Mărăști și str. Ștrandului.

### b. caracteristici:

- ansambluri clar definite spațial și funcțional: un complex sportiv (ștrand, stadion) și o unitate universitară (cu specific agronomic) compusă din construcții monumentale dipuse într-un amplu spațiu verde

### c. evoluție:

- grupare realizată la mijlocul secolului al XX-lea

### d. agresivități:

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

- lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor verzi

### e. valoare:

- ansambluri care contribuie la definirea caracterului recreativ - educațional al zonei din vecinătatea lacurilor nordice ale orașului

### f.grad de protecție:

- maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sînt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente

### g. intervenții:

- respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat dispunerea și construirea edificiilor

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### a. utilizări admise:

- funcțiunile existente

### b. utilizări admise cu condiționări:

-

### c. utilizări interzise:

- orice alte funcțiuni decît cele existente

## III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

### a. caracteristicile parcelelor:

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

### b. amplasarea față de aliniament:

- se păstrează dispunerea actuală

**c. alinierea laterală și posterioară:**

- se păstrează dispunerea actuală

**d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR****a. circulații și accese:**

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

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

**b. staționarea autovehiculelor:**

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

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

**c. condiții de echipare edilitară:**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

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

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

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

- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

**d. spații libere și plantate:**

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

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

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

- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

**e. împrejurimi:**

- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile

asupra clădirilor.

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

## **V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

### **a. înălțimi admise:**

- maximum 13 m, minimum 7 m.

- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (13 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

- în cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

- atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

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

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

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

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

- maxim admis: 25 %.

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

- maxim admis: 1

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

- zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.

### **d. alte servituți**

-

## **VII. SPAȚII PUBLICE**

### **a. traseu**

- se păstrează traseul actual, conform planșă anexă.

### **b. profil transversal**

- se păstrează profilul actual, conform planșă anexă.

### **c. echipare și amenajare**

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

### **d. plantație**

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

## **VIII. CONDIȚII DE AVIZARE**

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sînt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament;  
- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.