

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR - M2* – SUBZONA MIXTA–PARCAJE LA SOL SI MULTITETAJATE **UTR - T2 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SI** **AMENAJARILOR AFERENTE**

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Se dispune construirea unui imobil cu destinația de parcare, în capatul parcelelor de pe strada Bistricioarei din Bistrita.

În cadrul proiectului se studiază fluidizarea acceselor spre această parcare și modalitatea de integrare a noii clădiri în arhitectura destul de fragmentată a zonei.

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament a fost elaborat în baza următoarelor acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".

Ghid elaborare PUZ 010/2000.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996

- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLAN-ului URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în municipiului Bistrita, în suprafața de 8015mp, ce se constituie ca PUZ - „Imobil cu destinația de parcare” -beneficiar: Unitatea administrativ teritorială Județul Bistrita Nasaud, și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- La vest – Clădirea Bancii comerciale Romane

- La nord vest o clădire de locuit și Hotelul Bistrita

- La nord est – Complex Muzeal Bistrita Nasaud

- La sud vest și sud est – Centrul Județean pentru Cultura Bistrita Nasaud;

casa de locuit; Clădire cu alimentație publică.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice .

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

5. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate.

- Este interzisă răspîndirea neorganizată direct pe sol sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare sunt interzise.

- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanțele prevazute în Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/23 06.1997.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților

• Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

Retea centralizată pentru apă potabilă

Surse subterane - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă

Surse de suprafață - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă - categoria I de folosință și numai după tratare - apă potabilă.

• Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

Zonelor de protecție sanitară cu regim sever

Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

• Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

50 l / om / zi - instalații locale

100 l / om / zi - instalații centrale

- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

6. SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc...

În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducând u-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

8. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fîșiile de sigurață și fîșiile de protecție.

9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținînd domeniului public și cele aparținînd domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc...)

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

-Pe aliniament

-Retras de la aliniament în cazurile:

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

10. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele stabilite în prezentul regulament de urbanism.

11. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sînt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H / 2$) dar nu mai puțin de 5 m.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37 / 1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z., precum și în conformitate cu Studiul privind delimitarea periurbanului Municipiului Bistrita.

13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu fiecare regie în parte.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

Acolo unde există conducte magistrale de gaz, țigăi, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

Acolo unde nu există rețele tehnico - edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare ape menajere.

14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se va menține parcelarea propusă prin prezenta documentație, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

În situații excepționale, în funcție de destinație și de zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional - urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc...

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcții aferente, transportul feroviar, etc...) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico - edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc...)
- Îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcajele:

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara circulațiilor majore propuse, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P 132 /1993 (și proiect nr. 6970 / N / 1992 - UrbanProiect) și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 30 % din suprafața de aliniament și clădiri
- Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport - turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Împrejmirile:

Împrejmirile se vor amplasa numai în zonele ocupate de pensiuni și se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60 cm iar cea superioară de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de maxim 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc...)

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți și peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 8015mp.

Obiectivul presupune crearea unui Imobil cu destinația de parcare în Municipiul Bistrita, în scopul decongestionării traficului în zona centrală a municipiului și asigurării numărului necesar de locuri de parcare pentru beneficiarii instituțiilor publice concentrate în clădirea Palatului Administrativ din Piața Petru Rareș și în vecinătatea acestuia, precum Centrul Județean de Cultură și Complexul Muzeal.

Acest obiectiv va fi deservit de drumuri și alei pietonale, precum și de echipările tehnico-edilitare specifice.

M2* – subzona mixta-parcaje la sol și multietajate;

T2 -- subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente;

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În conformitate cu reglementările PUG Bistrita, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrita, U.T.R.1, C1- subzona centrală în afara zonei protejate a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, formată din clădiri cu regim de construire continuu și discontinuu și regim de înălțime max. P+2 niveluri și T2 – subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente.

Relationari între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei mixte, în care se află terenul, este cea de locuințe+instituții și servicii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Construcțiile existente pe amplasamentul studiat nu prezintă valoare arhitecturală urbanistică, unele aflându-se în stare de degradare.

Amplasamentul este acoperit cu construcții în proporție de aproape 5.40%, restul fiind reprezentat de circulații auto, parcuri, trotuare și suprafețe neamenajate.

Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În vecinătatea zonei studiate se află principalele instituții politico-administrative ale orașului, cum ar fi Palatul Administrativ și unele unități de cazare din oraș, bănci, comerț, restaurante, iar în apropiere Muzeul Județean și Centrul Județean pentru Cultura Bistrița-Nasaud.

Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea amplasamentului studiat există spații verzi publice în vecinătatea Consiliului Județean Bistrița-Nasaud și un parc în fața Centrului Județean pentru Cultura Bistrița-Nasaud, de pe B-dul General Grigore Balan.

Spațiul verde din interiorul parcelelor propuse este constituit din terenuri și spații verzi amenajate, în jurul Hotelului Bistrița și BCR și spații verzi neamenajate, în zona unde se va amplasa parcare supraetajată.

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile în vigoare.

Bilanțul spațiilor verzi existente este următorul:

Suprafața spațiilor verzi amenajate: 930,50 mp

Suprafața spațiilor verzi neamenajate: 1464,17 mp

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

În zona nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcției și conformării zonei.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se va aplica o procedură de realizare a construcțiilor și amenajărilor.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului;

(2) elaborarea documentațiilor de urbanism – ilustrare urbanistică (masterplan) și P.U.Z. – ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațială funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, etc.;

(3) aprobarea P.U.Z.;

(4) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de amenajări prin P.U.Z.:

• rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea

apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice.

(5) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(6) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de amenajare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii descrise mai sus.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, conform avizelor solicitate.

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în dispozițiile generale și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. – va fi complet reglementat prin P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de amenajare.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE M2*

Sunt admise următoarele utilizări:

-parcaje la sol și multietajate;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI M2*

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

-Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

-Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafata de teren alocata **UTR M2*** este de 6498.22 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **UTR M2*** - minim 6 m

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform normativului P118/99, tabel 2.2.2 cladirea parcarii cu gradul I de rezistența la foc se va amplasa la distanțe de minim 6m fata de alte cladiri avand gradul I sau II de rezistența la foc, respectiv de 8m fata de cladiri avand gradul III de rezistența la foc. Pe latura de nord-

vest, fata de cladirea de gradul II, unde ar trebui sa avem 6m, si retragerea este de 5.3m se va realiza o protectie suplimentara cu pereti antifoc sau cu perdea de drencere pe fata imobilului parcarii.

Cladirea propusa se va lipi de calcanul existent al cladirii vecine, Complexul Muzeal Biastrita pe latura nord-estica; fata de limita sud-vestica cladirea se va retrage cu o distanta de minim 5,50m; fata de limita posterioara, la sud-est se va retrage cu minim 5,00m si minim 5,30m fata de cladirea de la nord-vest.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform normativului P118/99, tabel 2.2.2 cladirea parcarii cu gradul I de rezistenta la foc se va amplasa la distante de minim 6m fata de alte cladiri avand gradul I sau II de rezistenta la foc, respectiv de 8m fata de cladiri avand gradul III de rezistenta la foc. Acolo unde aceste conditii nu pot fi respectate, se va realiza o protectie suplimentara cu pereti antifoc sau cu perdea de drencere pe fata imobilului parcarii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
Se va asigura accesul din circulația publică pentru parcelă;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Conform art 2.9.1 din NP 118/99 pentru asigurarea accesului de interventie in caz de incendiu se prevad cai de circulatie necesare functional sau fasii de teren liber, corespunzator amenajate pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor. Aceste cai de interventie vor fi marcate si permanent libere si vor asigura accesul la cel putin o fatada a cladirii, conform art. 3.9.2 din NP118/99.

Astfel, drumul interior, de distributie, va avea 2 benzi de circulatie(o banda de 3m pe sens), cu acces dinspre strada Bistricioarei, astfel incat va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a echipajelor de salvare.

De asemenea, accesul autospecialelor se va asigura pe 3 laturi ale cladirii: in partea de vest, pe benzile de circulatie auto proiectate pentru accesele in cladire, fiecare de 3m pe sens, iar in partea de nord si sud se vor amenaja alei pietonale de 3.50m, astfel incat sa fie asigurata intrarea autospecialelor si pe aceste laturi.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
Numărul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, sau pe platformele special amenajate ca parcaje., ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat (acolo unde este cazul).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime P+4E.
Înălțimea maximă admisă 16 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, vor ocupa minim 20% UTR M2*.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Vor putea fi propuse împrejmuiri în zonele în care publicul nu are acces, funcție de zonă.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela și a amenajărilor peisagere propuse.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60% , raportat la UTR M2*.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3.0 , raportat la UTR M2*.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE T2:

Sunt admise următoarele utilizări:

- cai de comunicație rutiere;
 - piste pentru biciclete;
 - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
 - autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
 - semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
 - mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
 - lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
-
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
 - parcaje pentru salariați și pentru călători.
 - pasarele pietonale suspendate

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI T2:

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigăi, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;

- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

3. UTILIZĂRI INTERZISE T2:

- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bune desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;
- Conform OUG 43/1997:
- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
 - realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;
 - zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
 - zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
- zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților componente, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața de teren alocată **UTR T2** este de 1516.78 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.
- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice);
- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

Se va asigura accesul din circulația publică pentru parcelă;

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament.

Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiului de fundamentare de circulație a prezentului Plan Urbanistic General;

- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4).

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării pasarelelor suspendate este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan;

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Vor putea fi propuse împrejurimi în zonele în care publicul nu are acces, funcție de zonă.

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela și a amenajărilor peisagere propuse.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Nu este cazul.

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Data elaborarii:

11.03.2020

Intocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU

