

Expunere de motive privind regimul derogatoriu pentru **INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE SI PARCAJE**

Pentru reglementarea urbanistica se propune R.L.U. M1* care contine derogari de la RLU aferent subzonei M1 aferent PUG al Municipiului Bistrita. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Reglementarile RLU M1* se refera la zonificarea stabilita prin PUG in vigoare (UTR 25), care nu se modifica prin prezentul PUZ.

Prevederi derogatorii ale PUZ la RLU aferent subzonei M1 din UTR 25:

• utilizari admise

Conform RLU aferent subzonei M1 sunt admise urmatoarele utilizari:

- *instituii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;*
- *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;*
- *sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;*
- *lăcașuri de cult;*
- *comerț cu amănuntul;*
- *activități manufacturiere;*
- *depozitare mic-gros;*
- *hoteluri, agenții de turism;*
- *restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;*
- *sport și recreere în spații acoperite;*
- *parcaje la sol și multietajate;*
- *spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;*
- *spații plantate - scuaruri;*
- *locuințe cu partiu obișnuit;*
- *locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.*
- *amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;*

Prin PUZ se renunța la o parte din utilizările admise, datorită caracteristicilor stabilite pentru această zonă studiată și se păstrează doar:

- *locuire colectivă*
- *sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;*
- *sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;*
- *parcaje la sol și multietajate;*
- *spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;*
- *spații plantate - scuaruri;*
- *amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;*

• utilizari admise cu conditionari

Conform RLU aferent subzonei M1 sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- *funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este*

liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Prin PUZ se renunța la utilizările admise cu conditionari și se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu depășesc suprafață de 250 mp/ADC, nu generează un trafic important de persoane și mărfuri, nu au program prelungit după orele 22.00, nu produc poluare; precum și conversia ulterioară a locuințelor în alte funcțiuni cuprinse la utilizări admise, cu condiția respectării legislației în vigoare și regulamentului propus aferent subzonei M1*.

• caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform RLU aferent subzonei M1 se considera parcelele care au minim 1000 mp.

Prin PUZ se completează această regulă cu obligativitatea unui front de minim 12 m și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, se permit comasări și dezmembrări ale parcelelor existente în vederea constituirii parcelei construibile și a celei destinate drumului de acces (Strada A), iar ulterior edificării sunt permise dezmembrări ale parcelei construibile.

• amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform R.L.U. aferent subzonei M1 racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II și de 6,0 metri pe cele de categoria III.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

În PUZ se modifică această reglementare datorită particularităților zonei reglementate, impunând ca clădirile să se amplaseze în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În cazul de față, prin aliniament se înțelege limita de demarcație între suprafața de teren construibilă, situată în M1*, și drumul de acces (Strada A) aflat în partea Nord-Vestică a amplasamentului. Clădirile propuse se vor retrage cu minim 5.00 m de la aliniamentul străzii A. Un al doilea aliniament este dat pe latura Nord-Estică a parcelei, spre strada B. Clădirile propuse se vor retrage cu minim 5.00 m de la aliniamentul străzii A și cu minim 21.85 m de la strada B.

• amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform R.L.U. aferent subzonei M1 se stabilește ca:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 6,00* metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

În PUZ se renunța la aceste conditionari și se stabilește ca retragerea față de limitele laterale și limita posterioară, calculată de la limita terenului amenajat adiacent, va fi egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Toate construcțiile vor fi amplasate în interiorul poligonului de implementare a construcțiilor, respectând cerințele de retrageri.

• amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform R.L.U. aferent subzonei M1 distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Prin PUZ se completează această conditionare pentru cazul în care două imobile învecinate dispun de un demisol comun, stabilind că înălțimea între acestea va fi egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, calculată de la cota amenajată a plăcii peste demisol.

• circulații și accese

Conform R.L.U. aferent subzonei M1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Prin PUZ se modifica aceasta conditionare datorita caracteristicilor particulare ale terenului studiat, si se stabileste faptul ca parcela este construibilă avand asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri din Strada A. Strada de acces notata in partea desenata a prezentei documentatii ca „Strada A”, a fost reglementata prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L.. Gabaritul si pozitionarea acestei strazi a fost pastrata prin prezenta documentatie, si a fost prevazuta o suprafata de teren pentru posibilitatea largirii in viitor a acestei strazi, de la un gabarit de 8.00m la un gabarit de 9.00m. Strada A are in componenta doua benzi de circulatie auto, cate una in fiecare sens, si cate o circulatie pietonala de 1.00m pe fiecare parte a strazii.

Strada „B” este partial reglementata prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L. la un gabarit de 8.00m. Cu toate ca aceasta strada nu face subiectul prezentei documentatii, s-a demonstrat posibilitatea de prelungire si de largire sau de modernizare a strazii.

Parcela este construibilă avand asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri din Strada A propusa.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumul de acces (Strada A) trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

Orice acces la drumul de acces (Strada A) se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acesteia.

• staționarea autovehiculelor

Conform R.L.U. aferent subzonei M1 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 într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 100 metri de obiectivul deservit; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Prin PUZ se modifica aceasta conditionare prin admiterea staționarii vehiculelor numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințe se calculeaza 1.5 locuri de parcare / apartament.

Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

• înălțimea maximă admisă a clădirilor

Conform R.L.U. aferent subzonei M1 înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția

retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; Înălțimea maximă admisă 15 m, număr de niveluri convenționale P+4.

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri.

Prin PUZ se renunță la criteriile din RLU M1, stabilind înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor de 17.20m de la cota terenului amenajat, înălțimea maximă a cornisei sau a aticului etajului neretras este de 14.00m, iar regimul de înălțime maximal de D+P+3E+ER, conform **Avizului de oportunitate nr. 6/9.05.2019.**

• **împrejmuiri**

Conform R.L.U. aferent subzonei M1 gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de circa maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri; marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

Prin PUZ împrejmuirea terenului spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

• **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

Conform R.L.U. aferent subzonei M1 procentul de ocupare a terenului (POT) este de maxim 50%, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 2.50.

Prin PUZ s-au stabilit indici urbanistici maximali specifici acestei documentatii. Prin urmare în RLU aferent M1* propus va fi un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 35% și un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) de 1.65.

Intocmit,
arh. Alexandru Greceniuc

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea