

B. REGULAMENT DE URBANISM

Pentru parcela studiată se vor aplica recomandările Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. BISTRITA aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 și anume: Regulamentul local pentru IS1 – subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general cu înălțime de maxim P+4 niveluri. Se propune prin PUZ, realizarea unor spații pentru reprezentanța auto și service auto. Descrierea construcției și a spațiilor adiționale acesteia, este doar o propunere. Construcția va trebui să se încadreze în poligonul de implementare a construcției, respectându-se RLU pentru zona IS1, cu singura modificare ca în zona studiată prin PUZ sunt admise stații de întreținere auto cu o capacitate mai mare de 3 mașini.

Subzonele funcționale sunt delimitate pe următoarele criterii:

- Funcțiune dominantă
- Regim maxim de înălțime
- Necesitățile tehnologice ale activității specifice
- Configurația tesutului urban , parcelar , tipologia fondului construit , raportarea la vecinătăți
- Relația cu vecinătatea

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

IS1- subzona institutiilor publice și a serviciilor de interes general cu înălțime maximă P+4 niveluri - **realizarea unor spații pentru reprezentanța auto și service auto:**

-**Propunere PUZ : POT 30 % (2046mp / 7100mp x 100 = 28%)**

CUT 0,6 - (2046 mp + 2046 mp / 7100mp= 0,57)

-**(conf. IS1 : POT max 50% CUT max 2,5)**

-**Spații verzi 30% din parcela**

-**Regim de înălțime propus prin PUZ: P+1**

-**(conf IS1 : Regim maxim de înălțime maxim : P+4)**

-**Înălțime la cornișă - propus prin PUZ - 8 m**

-**(conf. IS1: Înălțime maximă la cornișă - 15 m)**

-**Distanțe față de limitele laterale ale parcelei propuse prin PUZ -12 m și 21,21 m**

-**(conf. IS1: Distanțe față de limitele laterale ale parcelei - 3 m)**

-**Distanța față de limita posterioară a parcelei propusă prin PUZ 15 m**

-**(conf. IS1: Distanțe față de limita posterioară a parcelei - 5 m)**

ARTICOLUL 1

-UTILIZĂRI ADMISE

Sunt propuse următoarele utilizări:

- **reprezentanțe auto și servicii pentru întreținerea automobilelor (service auto)-(propuse prin PUZ)**

Rămân admise și celelalte funcțiuni permise în zona IS1 și anume:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județan și local
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri, etc.
- servicii comerciale complexe
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- comerț cu amănuntul și en-gros
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- scuaruri;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

ARTICOLUL 2

-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și al mezaninului, frontul spre strada să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor: comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale, și colective etc;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lacasele de cult și instituțiile educaționale
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea, diminuarea vizibilității către vecinătăți sau dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc unitățile de servicii.

ARTICOLUL 3

-UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de unitățile de învățământ și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru produse de subsistență care intra sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- platforme de precolectarea a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

IS1

- se consideră construitele parcelele îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime :
SUBZONA FUNCȚIONALĂ

Tip clădire	Suprafața minimă	Front
CLĂDIRI		
IZOLATE	600 mp	25 m
Parcela PUZ	7100mp	66,21 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

-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-a și a II-a și de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

IS1 : în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament (în cazul nostru fata de drumul colector) la o distanță de minim 22 metri
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

Clădirea propusa prin PUZ se va amplasa fata de aliniament la o distanta cuprinsa intre 25 m - 35 m, tinandu-se cont de retragerea de 22 m fata de drumul national si retragerea de 10 m fata de conducta de apa Bistrita - Lechinta.

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

IS1

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri

Clădirea propusa prin PUZ se va amplasa la 12 m respectiv 21,21 m fata de limitele laterale si la 15 m fata de limita posterioara. La amplasarea cladirii fata de limita laterala sudica se va tine cont de drumul de servitute.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

IS1

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte distanța se poate reduce la jumătate în cazul unui calcan, dar nu la mai puțin de 4.0 metri

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

În PUZ se propune o clădire unica, deci nu e cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

IS1

- 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 acestui PUZ accesul pe parcela are o lățime de 7 m (3, 5 m pe un sens) având o bandă de accelerare de 35 m și o bandă de decelerare de 35 m.**
- se vor crea accese care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare - 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;

IS1

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati 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 unitatii 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.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS1

- 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 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

IS1

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unui 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
- înălțime nivel conventional - P+4

-constructia trebuie sa contribuie la armonia mediului lor prin proportii corecte ale volumului si elementelor continute, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite.

Se propune o inaltime maxima la cornisa de 8 m si un regim de inaltime P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-constructia trebuie sa contribuie la armonia mediului lor prin proportii corecte ale volumului si elementelor continute, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite.

- cladirea propusa va avea un aspect modern, contemporan cu spatii mari vitrate si se vor folosi materiale moderne : sticla, inox, beton, tamplarii de aluminiu , placcaje de lemn, pereti tip cortina , panouri tip sandwich, alucobond si alte materiale moderne

-se va acorda o tratare similara tuturor fatadelor cladirii

-se va acorda atentie deosebita modului de tratare a terasei (poate fi si inierbata, se pot monta panouri fotovoltaice , etc).

-se va acorda atentie amplasarii firmelor sau reclamelor publicitare pe fatada, acestea urmand a fi autorizate

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Realizarea utilitatilor se va face pe baza unor documentatii vizate de catre detinatorii de utilitati odata cu obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI PLANTATE

-se vor asigura 30% - Spatii verzi pe parcela.

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese , circulatii pietonale si terase.

-spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

-la perdelele verzi de protectie se vor planta arbori Leylandi.

-in zonele in care se vor planta arbori izolati se vor planta arbori de talie medie care nu cresc prea inalti : pruni salbatici , peri si ciresi ornamentali, oietari, tuia si tufe de buxus.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

-nu se recomanda imprejmuire spre strada fiind un spatiu destinat publicului , cel mult un gard viu realizat din buxus sau alta planta asemanatoare

-gardurile dintre proprietati vor fi transparente , eventual dublate de gard viu, sau exclusiv gard viu si vor avea o inaltime de cel mult 1,80 m.

-marcarea limitelor proprietatii in cazul partederelor cu functiuni accesibile publicului, retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative , parapete , jardiniere etc.

Intocmit :

Arh. Mariana Michiu



