

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

Bacău, str. Stadionului, tarla 78, parcela 57, jud. Bacău

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat Planul Urbanistic Zonal și la realizarea obiectivului solicitat de beneficiar explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- **Codul civil**;
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor;
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea în construcții;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sănătății;
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice** și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren care a inițiat Planul Urbanistic Zonal reprezentată în piesele desenate U 00-U 05, adică pe lotul cu numărul cadastral 83992, cu suprafața de 862 m², situat în intravilanul municipiului Bacău, aflat în proprietatea beneficiarului.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în **UTR 8, zona LCz – zona de locuințe colective formată din ansambluri cu regim de înălțime P+3 ÷ P+10 niveluri.**

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Bacău și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și acordurilor prevăzute în lege, enumerate în Certificatul de Urbanism.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică reglementările pentru zona inițială din cadrul aceleiași UTR.

Pentru construirea spațiului comercial pe terenul studiat se vor urmări:

- regimul de înălțime a clădirii propuse;
- asigurarea accesului auto și pietonal în cadrul incintei;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea rețelelor proprii și prin racordarea la cele existente;
- proiectarea la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în prezenta documentație;
- respectarea condițiilor de mediu.

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice în vederea:

- respectării zonificării prevăzute în Planului Urbanistic Zonal;
- respectării zonei edificabile,
- respectării zonei de circulație reglementate prin prezentul studiu.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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 - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.

Pentru zona studiată, LCz, POT max admis = 60%, CUT max admis = 4,4

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în spații neamenajate corespunzător.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigura confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă”.

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din RGU și cu Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998, precum și a profilelor transversale indicate în planșa 3.2.- Reglementări urbanistice – zonificare din PUG Bacău.

Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR se va face cu respectarea prevederilor art. 20 din RGU și modificările ulterioare din HGR nr. 789/1997. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor.

Ministerul Transporturilor, împreună cu SNCFR, trebuie să stabilească condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona de protecție. La autorizarea executării construcțiilor în fâșia de protecție a infrastructurii feroviare (100m de la limita zonei cadastrale CFR situate de o parte și de alta a căii ferate) se va ține seama de Ordinul nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor privind emiterea acordurilor.

Se vor respecta propunerile HGR nr. 44/1997, Legea nr. 89/1998 și precizările din Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Construcțiile pot fi amplasate la aliniament, cu condiția respectării art. 23 din RGU și a prevederilor din prezentul regulament.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile ce aparțin domeniului public și cele ce aparțin domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament se face după cum urmează:

- pe aliniament
- retras față de aliniament în cazurile:
 - o înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - o necesitatea lărgirii drumului;
 - o necesitatea obținerii unor spații verzi de protecție 4,0 ÷ 6,0 m;
 - o crearea unor plete, degajamente, alveole în zona unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - o obținerea lățimii minime a fronturilor la stradă în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
 - o asigurarea vizibilității la intersecții – retragere minimă obligatorie 3,0 ÷ 3,5 m.

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

În zonele cu țesut urban constituit, completarea acestora se va face cu respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente (art. 23, 24 din RGU).

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu 1,50 m;
- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față, a unui autoturism.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Amplasarea construcției se va face în funcție de destinația, importanța și situarea acesteia în contextul urban existent, cu respectarea art. 24 din RGU, a precizărilor din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și

al Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Retragerile față de limitele laterale vor respecta ca distanța dintre clădirea propusă și cea existentă să fie jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 3m.

Pentru parcele fără front la stradă (accesibilitate prin drumuri de servitute), clădirile, inclusiv cele anexate, se vor retrage față de limita posterioară și una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3m. Este interzisă amplasarea oricăror construcții în jumătatea posterioară a parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca calcanul rezultat să nu depășească 3m, iar lungimea acestuia să nu depășească 6m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, distanță care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor sau ale scării.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din RGU, precizările din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și din Codului Civil art. 616-619,

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor de trafic greu;
- accese la garaje și parcaje;
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri, se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3,5m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accesele pietonale vor respecta prevederile art. 26 din RGU, precum și respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art 616-619, Legea nr. 82/1998 și Ordinul MT nr. 49/1998).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.

Ațiunea de revitalizare a zonei de locuințe va urmări crearea unui sistem coerent de circulație pietonală, agrementată cu mobilier urban și spații verzi.

Se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioșcuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban.

Autorizarea construcției de locuințe este permisă doar dacă se asigură accese pietonale și dacă este posibilă crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii).

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente va respecta prevederile art.13 și art.27 din RGU și a recomandărilor din avizele de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

În intravilanul municipiului Bacău nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția situațiilor când în zona amplasamentului nu există infrastructură edilitară. Prin soluții de echipare edilitară în sistem propriu se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Autorizarea execuției construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare existente sau propuse, este interzisă.

În zonele propuse pentru extindere, unde nu există infrastructură edilitară, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup cu prevederea posibilităților de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate, sunt neconstruibile.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se vor respecta cu strictețe traseele și dimensiunile amprizelor străzilor propuse prin PUG, pentru crearea posibilității amplasării arterelor de apă și a colectoarelor necesare deservirii viitorilor consumatori.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă, în acest sens se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, de canalizare și de energie electrică. Se poate deroga cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor existente, fie să construiască noi reșele.

Realizarea de reșele tehnico-edilitare va respecta prevederile art. 28 din RGU.

Extinderile de reșele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUG.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Reșelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

Reșelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

Reșelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi reamplasate subteran.

Extinderile de reșele, lucrările de mărire a capacității sau noile reșele onstruite, indiferent de natura ori regimul reșelei, sunt grevate de o servitute publică fiind recunoscut dreptul general de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi interes. Investitorul care a realizat extinderea sau noua reșea, pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității reșelei, fiind însă recunoscut dreptul de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Pentru intervenție în caz de incendiu, pe instalațiile noi de alimentare cu apă se vor monta hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață, SR 3479.

Până la definitivarea instalațiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localității se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenție, vor fi marcate în loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale și secundare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Regim de înălțime

Înălțimea construcțiilor va respecta prevederile art. 31 din RGU.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unor analize privind protejerea și punerea în valoare a vegetației existente, precum și a calității fondului construit cu valoare de patrimoniu construit; respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul maxim de înălțime admis este P+10.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 45,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile art 32 din RGU.

Volumetria construcțiilor noi (conformare, proporții, dimensiuni) va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent.

Se va urmări armonizarea noilor construcții cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade. Se vor realiza lucrări de întreținere la fațadele blocurilor construite în ultimele decenii.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Necesitățile de îmbunătățire a confortului de locuire și urban, reclamă lucrări de reamenajare a spațiilor dintre construcții, în sensul măririi suprafețelor alocate spațiilor verzi și pietonale prin diminuarea numărului de parcaje, care se vor rezolva în construcții special amenajate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Spații verzi și plantate

Se vor respecta pre prevederile art 34 și anexa 6 din RGU și legea 343/2007.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție.

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

- plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren, iar în zonele de protecție să se amenajeze spații plantate pe cca 40% din suprafața de aliniament a clădirii;
- plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (suar, grădină, parc) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament de protecție).

Se interzice diminuarea suprafeței de spațiu verde, perimetrală blocurilor de locuințe prin extinderi la nivelul parterului, indiferent de regimul juridic al terenului respectiv. Cazurile excepționale sunt:

- extinderi ale locuințelor colective cu balcoane care au prezente balcoane și la nivelurile superioare;
- extinderi cu funcțiuni administrative și servicii la nivelul parterului care completează lateral un volum existent.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute în prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Împrejmuiuri

Se vor respecta prevederile art 35 din RGU.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public, vor avea un soclu opac cu înălțimea de maxim 80 cm și o parte transparentă, realizată prin grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se recomandă ca odată cu avizarea investiției să fie avizată și sistemul de împrejmuire. Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acesta să fie obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Se va acorda o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă, a proprietăților aflate în zonă de interes.

Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

Parcaie

Se vor respecta pre prevederile art 33 și anexa 5 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute în prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată în proximitatea amplasamentului pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă;
- solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice se parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică de 250,00 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate pentru locuințe colective (multifamiliale) este de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare la 100 mp din Acd.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitatea minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În zona cu locuințe individuale, având regim de protecție, se interzice utilizarea domeniului public pentru spațiile de parcare.

Realizarea de garaje pe parcelele cu construcții existente aparținând patrimoniului cultural de interes național sau local va avea același regim de autorizare ca și categoriile de intervenție solicitate pentru construcția principală.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10,00 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului 536/1997, art.3.

Pentru construcții comerciale, se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din Acd, pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din Acd, pentru unități de 400 ÷ 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din Acd, pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din Acd, pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor rezerva locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Prezentul regulament face referire la terenul care a inițiat Planul Urbanistic Zonal, respectiv lotul cu numărul cadastral 83992, proprietate a beneficiarului. Se propune modificarea funcțiunii dominante, aprobate prin PUG pentru zona LC, din locuințe colective, în spații comerciale, pentru **UTR 8, zona LCz – zona de locuințe colective formată din ansambluri cu regim de înălțime P+3 ÷ P+10 niveluri.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR 8, ZONA LCz – ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE FORMATĂ DIN ANSAMBLURI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3 ÷ P+10 NIVELURI

- funcțiunea dominantă: spații comerciale;
- funcțiuni complementare admise:
 - instituții publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
 - spații comerciale;
 - odihnă și agrement (spații verzi amenajate);
 - circulație pietonală și carosabilă;
 - staționare autovehicule (parcaje, garaje);
 - echipare tehnico – edilitară și construcții aferente.
- utilizări admise:
 - locuințe colective cu P+3 ÷ 10 niveluri cu parter liber pentru alte funcțiuni, completări în cadrul trupului principal;
 - investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban;
 - modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
 - construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
 - echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșă, grădiniță, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.
- utilizări admise cu condiționări:
 - se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:
 - apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
 - accesul se face dintr-o stradă principală și nu din curtealocuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi;

- activitatea nu va perturba locuințele;
- extinderile adosate perterului clădirilor se vor considera doar inserții sau continuări la extinderi deja existente.
- prin excepție, se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul locatarilor:
 - cabinete medicale individuale;
 - cabinete individuale de avocatură și asistență juridică;
 - cabinete individuale de contabilitate;
 - birouri și ateliere de proiectare și design;
 - birouri individuale de consultanță.
- utilizări interzise:
 - modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar putea periclita stabilitatea construcțiilor;
 - locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
 - construcții de locuit care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
 - activități producătoare de noxe, care gnerează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice – incendii, explozii;
 - în raport cu zona funcțională, se interzic orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei;
 - sunt interzise locuințele individuale în subzona LC – zona de locuințe colective;
 - sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
 - sunt interzise funcțiunile industriale.

Șef proiect,
arh. Catinca Dobreanu