

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTITUIRE ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTITII “CLOUD REGIONAL NORD-VEST”

str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud

2023

VOLUMUL II
REGULAMENT DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTITUIRE
ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN VEDEREA
REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTITII “CLOUD
REGIONAL NORD-VEST”**

str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud
2023

BENEFICIAR:

SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE-DIRECTIA LOGISTICA
- reprez. General IONEL SORIN BALAN
SPLAIUL INDEPENDENTEI, nr. 323A,
MUNICIPIU BUCURESTI, jud. ILFOV

ELABORATOR:

ART ID BIROU DE ARHITECTURA SRL
-sef proiect - architect Luca Ileana
-urbanist RUR -architect Michiu Mariana

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARI	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTITUIRE ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTITII “CLOUD REGIONAL NORD-VEST”
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE-DIRECTIA LOGISTICA- reprez. General IONEL SORIN BALAN
DENUMIREA PROIECTANTULUI	ART ID BIROU DE ARHITECTURA SRL
DATA PREDĂRII	octombrie 2023

LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL

ART ID BIROU DE ARHITECTURA SRL
PIATA UNIRII, NR.7
BISTRITA, jud. BISTRITA -NASAUD



Arh. Luca Ileana



Urbanist :Michiu Marian



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE (PAG.6)

Articolul 1: Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU) (PAG.6)

Articolul 2: Baza legală a elaborării (PAG.6)

Articolul 3: Domeniul de aplicare (PAG.6)

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (PAG.7)

Articolul 4: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit (PAG.7)

Articolul 5: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public (PAG.7)

Articolul 6: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (PAG.7)

Articolul 7: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (PAG.8)

Articolul 8: Reguli cu privire la echiparea edilitară (PAG.8)

Articolul 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții (PAG.9)

Articolul 10: Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi (PAG.10)

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ (PAG.12)

Articolul 11: Unități și subunități funcționale (PAG.12)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 11

M*Zonă mixtă (PAG.12)

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI (PAG.12)

Condiționări GENERALE

Servituți

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ (PAG.12)

Utilizări admise

Utilizări admise CU CONDIȚIONĂRI

Utilizări interzise

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Condiții de acces și circulații

Staționarea autovehiculelor

Înălțimea maximă a clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor

Condiții de echipare edilitară

Spații verzi
Împrejmuiți

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR 16

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (PAG.17)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru lucrarea:

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru constituire Zonă cu Destinație Specială
în vederea realizării obiectivului de investiții "CLOUD REGIONAL NORD-VEST"**
str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud

I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- R.L.U. aferent PUZ-ului, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ-ului, intarind si detaliind reglementarile (norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor) din PUZ.
- Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul , RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local aferent "**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru constituire Zonă cu Destinație Specială în vederea realizării obiectivului de investiții "CLOUD REGIONAL NORD-VEST"**" str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare specifica, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor, explicitind si detaliind prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. – ului.

Prin aprobarea conform legii, Regulamentul Local de Urbanism, capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie, in elucidarea unor conflicte ce pot apare intre parti (administratia publica locala, persoane juridice, persoane fizice, etc.).

ARTICOLUL 2. Baza Legală :

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 si

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

- Legea nr.24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*
- Legea 313 din 12.10.2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007
- Legea Urbanismului si Amenajarii Teritoriului nr.350/2001, modificată și completată in 2023
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ghid privind metodologia de Elaborare si Continutul-Cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM- 010- 2000 aprobat prin Ordin nr.176/16.08.2000;

- Legea nr.18/1991cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar, actualizata in 2023
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții,cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 220/2019 privind modificarea și completarea unor acte normative din domeniul protecției mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a (zone protejate) , cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanta nr.07/02.02.2011(publicată în MO nr.111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Ord de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului,cu modificările și completările ulterioare;
- LEGE nr. 219/2019 din 15 noiembrie 2019 pentru modificarea și completarea art. 16 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare
- Legislație din domenii conexe urbanismului si amenajarii teritoriului

ARTICOLUL 3. Domeniul de aplicare

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ. Prevederile REGULAMENTULUI, aferent **“PLAN URBANISTIC ZONAL pentru constituire Zonă cu Destinație Specială în vederea realizării proiectului “CLOUD REGIONAL NORD-VEST”** str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :
- zona si regimul de edificare a constructiilor in interiorul parcelei studiate
- stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;
- conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi
- stabilirea zonelor de siguranta si protectie

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele stiințifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului si solului la nivel local;
- Interzicerea cu desavirsire a depozitarii material si deseurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai in incintele beneficiarilor in locuri si conditii adecvate;
- Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protectie – spatii verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de fata.

ARTICOLUL 5: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire sau amenajare în zonele expuse la riscuri natural (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile etc.), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora și a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția lucrărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico edilitare sau de lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare, se reprezintă în planșele de echipare tehnico edilitară ale PUZ. Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

ARTICOLUL 6: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996).

Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale și ale autorităților competente potrivit legii:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, cu alte funcțiuni decât cele menționate mai sus, este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul Urbanistic Zonal prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

ARTICOLUL 7: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

ARTICOLUL 8: Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

(2) Pentru toate categoriile de construcții se pot obține derogări de la alineatul de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar, conform legislației în vigoare la momentul obținerii Autorizației de construire.

ARTICOLUL 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condițiile specificate în fiecare unitate funcțională.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii.

(3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea unui subsol.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul.

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior -conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. –depreciazăvaloarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă; (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

ARTICOLUL 10: Reguli cu privire la amplasareade spații verzi și împrejurii

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spațiide parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prinprezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (a) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Spații verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Împrejmuiri

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

(3) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 11: Unități și subunități funcționale

(1) Zonificarea funcțională propusă prin planurile urbanistice existente, realizată în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu, a fost respectată și detaliată prin PUZ-ul actual și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE -ZONIFICARE.

(2) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

(4) Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este următoarea:

ZDS-Zona cu Destinație Specială

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei studiate se propune următoarea zonă funcțională:

ZDS-zona cu destinație specială

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Unitatea teritorială de referință
conform următorului conținut:

SECȚIUNEA I

ARTICOLUL 1
ARTICOLUL 2

SECȚIUNEA II

ARTICOLUL 3
ARTICOLUL 4
ARTICOLUL 5

SECȚIUNEA III

ARTICOLUL 6
ARTICOLUL 7
ARTICOLUL 8
ARTICOLUL 9
ARTICOLUL 10
ARTICOLUL 11
ARTICOLUL 12
ARTICOLUL 13
ARTICOLUL 14
ARTICOLUL 15
ARTICOLUL 16

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 17
ARTICOLUL 18

CARACTERUL ZONEI

Condiționări GENERALE
Servituți

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise
Utilizări admise CU CONDIȚIONĂRI
Utilizări interzise

CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor
Amplasarea clădirilor față de aliniament
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Condiții de acces și circulații
Staționarea autovehiculelor
Înălțimea maximă a clădirilor
Aspectul exterior al clădirilor
Condiții de echipare edilitară
Spații verzi
Împrejmui

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

ZDS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este la momentul actual în dezvoltare având un caracter mixt, cu o bună accesibilitate din drum DN17 respectiv Străzii Aerodromului. Cartierul este în continuă dezvoltare a funcțiilor de: locuire, servicii și agrement.

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

ARTICOLUL 2: SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări :

- Construcții cu destinație specială, construcții și instalații specifice unităților militare și/sau serviciilor speciale ;
- parcaje la sol și subterane
- spații libere pietonale,
- spații plantate – scuaruri
- anexe ce deservește funcțiunea de baza

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără precizări

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Fără precizări

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Fără precizări

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă dar nu mai puțin de 6.0 m;

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă dar nu mai puțin de 6.0 m;

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului de securitate la incendiu;

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

- Parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Obiectivul se va realiza în incinta imprevizibilă și amenajată.
- Staționarea autovehiculelor** se va realiza, în interiorul parcelei.
- Numărul de locuri de parcare necesar se va asigura în interiorul limitelor de proprietate;
- Se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism 525/1996;
- Parcările amenajate în interiorul parcelei vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini;

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim admisibil 4 (patru) niveluri supraterane;
- înălțimea maximă admisibilă va fi similară clădirilor existente pe terenurile învecinate.
- prin excepție se permite amplasarea și/sau realizarea spațiilor tehnice/ echipamente și/sau instalații pentru telecomunicații speciale care pot depăși înălțimea maximă admisibilă;

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului beneficiarilor;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate, vor ține cont de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relații de covizibilitate,
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona(la strada Aerodromului0
- se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.
- nu se admite ca firidele de gaze naturale sau tablourile electrice să fie accesibile publicului larg.
- sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate;
- se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.
- pentru asigurarea conexiunilor de comunicații prin fibră optică va fi necesară realizarea unor rețele subterane pe drumurile de acces la obiectiv.
- Zona este echipata cu utilitati: apa, energie electrica, canalizare si gaz
- Echiparea tehnico-edilitară aflata la nivelul străzii si se va prelungii si in interiorul parcelei pe cheltuiala investitorului.
- **ZONA DE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-dictate de retele -nu exista**

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- autorizarea construcțiilor va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de **minim 30% din suprafața parcelei;**
- spațiile verzi vor fi plantate cu un arbore la cel puțin 100/mp;
- se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor;

ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI

- conform prevederilor Codului Civil, ale R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și cu respectarea cerințelor privind asigurarea protecției în unitățile militare;

ARTICOLUL 17: RESTRICȚII ȘI CONDIȚIONĂRI:

- zona de protecție a **ZDS-Zonă cu destinație specială**, va cuprinde toate parcelele adiacente. Emiterea autorizației pentru execuția oricărei categorii de lucrări de construire pe parcelele adiacente ZDS-Zonei cu destinație specială va fi **condiționată de obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale**.
- în zona de protecție a ZDS-Zonă cu destinație specială, se va institui o restricție privind **retragerile față de limitele comune cu terenul cu destinație specială**. Clădirile, instalațiile, echipamentele care se vor realiza / amplasa pe terenurile din zona de protecție a ZDS, vor respecta o retragere minimă de 9 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă față de limitele comune cu terenul cu destinație specială;
- se va institui o **zonă de siguranță, definită de o rază de 1.000 m** în jurul Zonei cu Destinație Specială. Emiterea autorizației pentru execuția oricărei categorii de lucrări de construire pe parcelele aflate în zona de siguranță, **cu înălțime la coama/atic, mai mare de 14.00m față de cota terenului amenajat, va fi condiționată de obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale**.
- pentru **parcelele care sunt afectate partial de zona de siguranța**, regulamentul **se extinde pentru întreaga parcelă**, (respectiv pentru imobile ce depășesc înălțimea de 14m de la cota terenului amenajat, la coama/atic, este necesar avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale).

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim = **25%**;

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- CUT maxim = **0.48**;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul zonei studiate se propun următoarele unități funcționale:

ZDC-Zona cu Destinație Specială

-caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

- Pentru imobilul studiat bilanțul urbanistic rezultat este:
- suprafața lot studiat: **8500mp**
- suprafața construită maximă: **2.125 mp**
- suprafața construită desfășurată maximă: **4080 mp**
- regim maxim de înălțime: **Parter + 3 Etaje** (nivelurile subterane nu se includ)
- suprafața de spații verzi minimă: 30 % respectiv **2.550 mp**
- procentul de ocupare a terenului (POT) maxim: **25 %**
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim: **0,48**

3.PROTECTIE CIVILA SI PROTECTIIA IMPOTRIVA INCENDIILOR SI masuri necesare in caz de situatii de urgenta ,calamitati naturale

Conform Regulamentului de urbanism al PUZ-ului in studiu, sunt stabilite : modul de ocupare a terenurilor si protectia impotriva incendiilor , evidentiata si in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone de protectie/siguranta instituite de STS:

- zona de protecție a ZDS-Zonă cu destinație specială, va cuprinde toate parcelele adiacente. Emiterea autorizației pentru execuția oricărei categorii de lucrări de construire pe parcelele adiacente ZDS-Zonei cu destinație specială va fi condiționată de obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale.
- în zona de protecție a ZDS-Zonă cu destinație specială, se va institui o restricție privind retragerile față de limitele comune cu terenul cu destinație specială. Clădirile, instalațiile, echipamentele care se vor realiza / amplasa pe terenurile din zona de protecție a ZDS, vor respecta o retragere minimă de 9 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă față de limitele comune cu terenul cu destinație specială;
- **se va institui o zonă de siguranță, definită de o rază de 1.000 m în jurul Zonei cu Destinație Specială. Emiterea autorizației pentru execuția oricărei categorii de lucrări de construire pe parcelele aflate în zona de siguranță, cu înălțime mai mare de 14.00m față de cota terenului amenajat, la cota coamei/aticului, va fi condiționată de obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale.**

Deasemenea exista -

- cailor de interventie in cazul unei situatii de urgenta
- posibilitatea realizarii accesului autovehicolelor de interventie la numarul de fatade prevazut prin reglementari

DETALIEREA modului de ocuparea a terenului si protectia impotriva incendiilor

Prin acest P.U.Z. s-a studiat : functiunea parcelei studiate in ZDS - **Zonă cu destinație specială** cu regim de inaltime P+3)

-functiunile propuse –CLOUD REGIONAL NORD -VEST

-indicatorii urbanistici admisi :POT=25% , CUT=0.48

-ACCESE ASIGURATE pe parcela: din STRADA AERODROMULUI pe drumul de acces existent de 10m latime .

Drumul permite si accesul AUTOSPECIALELOR DE INTERVENTIE.

Amenajarea aleilor carosabile pe parcela permit si accesul autospecialelor de interventie la un numar de fatade conform reglementarilor tehnice de proiectare, si anume:

- La Imobil propus-sunt asigurate 2 fatade cu acces autospeciala

(cf. P118-art. 3.9.2)

RESPECTAREA DISTANTELOR DE SIGURANTA

Pe terenul studiat se propune amplasarea unei constructii, cu urmatoarele functiuni si regim de inaltime.

-birouri (P+3), Sc=2125mp

-GRF(gradul de rezistenta la foc) =1

-distanța imobilului fata de axul drumului adiacent de 10m latime , este de 11m

-distanța pana in prima vecinatatea construita la N-V(SALA POLIVALENTA-GRF 2) este de 60m

-distanța pana in ANEXA C3 (GRF 2) A SALII POLIVALENTE ,vecinatatea construita la N-E, este de 40m

-celelelte 3 vecinatati sun libere , neconstruite

-distanțele imobilului propus fata de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă dar nu mai puțin de 6.0 m;

-distanțele imobilului propus fata de limita posterioara va fi la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă dar nu mai puțin de 6.0 m;

Alte ZONE DE PROTECTIE determinate DE REțele EDILITARE existente in zona:

-ZONA DE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-dictate de rețele -nu exista.

BISTRITA
10.05.2024



Intocmit
arh. LUCA ILEANA

