



PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

AFERENT P.U.Z. B-DUL REPUBLICII, PIATRA NEAMȚ

CAP I – DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de urbanism, aferent P.U.Z., reprezintă o piesă de bază în aplicarea sa, el întărind și detaliind aceste reglementări. Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări zona propusă pentru studiul de fundamentare în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. și completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

Planul urbanistic zonal este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 50/1001/1997 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 - a fondului funciar;
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 69/1991/1997 - privind administrația publică locală;
- Legea nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;

- Legea 422/2003 privind protectia monumentelor istorice
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 63/1994; H.G.R. nr. 163/1997; H.G.R. nr. 568/1998 - Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- O MLPAT 176 2000
- OG27/2008
- HCL 425/2007
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritorului, precum și alte acte și normative adoptate sau modificate și completate ulterior.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui P.U.Z.

Zona reglementata prin PUZ conform planului de situatie pl. A1 cuprinde terenuri in proprietatea privata si ale municipiului, aflate atat in zona de protectie pentru NT-II-m – B 10572 cat si in afara ei si reglementeaza lotul Mancas si masurile de integrare in sit.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț și constituie act de autoritate al Administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege.

Pentru construirea în această zonă și reabilitarea vizibilitatii in spatiul public a imobilului Monument Teatrul Tineretului se va urmări:

- *Alinierea constructiei la 3m fata de limita interioara a trotuarului de la B-dul Republicii si la aliniamentul existent al constructiilor pentru spatiile comerciale din Piata Stefan cel Mare;*
- *îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea rețelelor numai subteran ;*
- *asigurarea accesului auto și pietonal la proprietăți;*
- *protejarea condițiilor de mediu și executia amenajarilor de spatii verzi pe alei, mobilier urban in acord cu monumentele din zonă;*
- *autorizarea lucrărilor de construire conform P.U.Z. aprobat și a Regulamentului aferent.*

În vederea organizării, prin prisma funcționalității loturilor de teren, a spațiilor publice de circulație și acces, a spațiilor verzi, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:

- respectarea aliniamentelor, regimului de inaltime, POT, CUT prevăzute în Planul Urbanistic Zonal;
- *intervenii de salubrizare, asanare pentru spațiile din domeniul public și privat al Primariei Piatra Neamț în acord cu reglementările PUZ și în spiritul protejării monumentelor;*
- *cooperarea dintre Primarie și proprietarii privați din Piata Stefan cel Mare pentru îmbunătățirea aspectului fatadelor spațiilor comerciale și unificarea concepției acestora, eliminarea constructiilor improvizate, cu un impact vizual negativ, unificarea tipologiei firmelor comerciale, a obiectelor de mobilier strada, colorilor fatadelor.*

CAP. II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – conform P.U.G. și P.U.Z. C.P.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, va ține cont de prevederile HG nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață sau subterane, precum și măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitată și hidrologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor nr. 107/1906).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, îvelitoare, paleta cromatică-depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art.-8 din R.G.U.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa A2+3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice zonei cu respectarea condițiilor impuse de lege.

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

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitată a solului:

- îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale, se face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate;
 - este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol sau în bazinile naturale de apă, a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitată a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - precolectarea rezidurilor menajere, stradale, se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate;

3. SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

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

Astfel se realizează amplasarea eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celei existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de proprietate, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

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

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

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

Nota: Se recomandă și consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 119/2014 a Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor, în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994.

M.L.P.A.T., în colaborare cu instituțiile specializate întocmește și avizează prescripțiile de proiectare, execuție, și control pentru antiseismicitate a construcțiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe teritoriul unității administrativ-teritoriale fără respectarea condițiilor de mai sus.

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

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de construcții în zonele de protecție sanitară stabilite prin norme de protecție a mediului: unități industriale, agricole, lucrări publice, generatoare de riscuri tehnologice.

Se interzice autorizarea construcțiilor și amenajărilor incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z)

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism .
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform– P.U.G. : „ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform celor prezentate pe planșa A2+3.

Pe **lotul Mancaș**, aliniamentul la strada Piața Ștefan cel Mare este la limita spațiilor comerciale existente deja.

La B-dul Republicii aliniamentul este la 3,0m fata de bordura interioara a trotuarului.

Fata de blocul C1 cu regim de inaltime P+9^E limita constructiei este la 10m.

Fata de constructia existenta spre est, limita suprafetei construibile este la 3,0m fata de fatada acesteia (cu luarea masurilor constructive specifice pentru asigurarea condițiilor PSI pentru ambele construcții).

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

- respectând alinimentele deja create prin condițiile existente (cladiri existente).

- aliniat la 3,0m fată de bordura interioara a trotuarului B-dului Republicii pentru pastrarea în lungul acestei străzi a unghiului de vizibilitate spre Teatrul Tineretului

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

7. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru lotul Mancaș :

- se admite lateral –est alinierea la 3m fata de clădirea parter existentă, cu indeplinirea condițiilor PSI pentru ambele clădiri, pastrarea între cele două clădiri a unui spațiu public pietonal de trecere eventual de acces.
- Se admite spre sud ca limita zonei construibile să fie la limita de parcel.
- aliniamentul sud-estic al zonei construite va fi la 10,0 față de limita Blocului C1 cu regim de înălțime P+9^E

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

In condițiile lotului Mancaș nu este cazul, dat fiind dimensiunile lotului este vorba de o singura construcție'

Se dispune pastrarea între construcția de pe lotul Mancaș și construcția existentă la est a unei distanțe minime de 3,0m tratată ca trecere pietonală și cu luarea masurilor PSI conform legii .

9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).

- *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei și destinației construcției (conf. R.G.U.)*

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice PUG și PUZ. pl (A2+3).

10. CIRCULAȚII ȘI ACCSESE

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces direcțional către calea publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 3,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face numai pe lotul proprietate sau pe loturi învecinate cu acceptul primăriei Piatra Neamț.

In timpul lucrărilor de construcții nu se va afecta vizibilitatea spre Teatrul Tineretului prin accesul sau staționarea autovehiculelor, depozitarea materialelor, altor lucrări de organizare de sănzier.

Se vor lua măsuri de protecție față de monumente pastrandu-se unghiul de vizibilitate față de acestea. Masurile de protecție vor fi specificate în documentația DTOE.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori în rețelele tehnico-edilitare existente.

Lucrările de imbunatatire extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

13. CONDIȚII DE ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din paraje, circulații și platforme exterioare.

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

Prin prezentul PUZ, pe terenul studiat nu se propun și nu se admit repartelari. Se vor menține actualele parcele.

Principiile care vor sta la baza mobilării loturilor libere Mancaș și al Primăriei sunt:

- respectarea aliniamentelor construcției ce se propune a se executa conform PUZ, forma loturilor proprietate, distanța față de Blocurile de locuinte, specularea perspectivelor și vederilor către lotul Teatrului tineretului.
- compoziția volumetrică va reface un front comercial ce punctează intersecția lăsând liberă vedere spre teatrul Tineretului. Volumele simple se vor retrage dinspre sud, conform sugestiilor din modelarile 3d, iar terasele vor fi tratate ca terase gradina (cu spații verzi plantate) astfel încât să se incadreze cât mai bine în mediul natural. Volumetria va fi simplă, elegantă, în armonie cu celelalte construcții din zonă. Se vor putea evidenția volumetric anumite funcții mai importante.

Zonele rămase libere se vor amenaja ca spații verzi, indiferent de suprafața acestora. Către limitele proprietăților se vor amenaja plantații în aliniament.

15. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea maxima a cladirilor existente pe lot va fi :

Hmax la cornisa 10,00m aliniat cu frontul P+1^E existent la est

Regimul de inaltime admis S+P+1^E

16. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Constructia nouă de pe lotul Mancaș :

Pentru fatade se vor putea executa tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placari cu piatra naturală/artificială în culori pastelate bej, gri, ocru, conform H.C.L. nr. 498/2008.

Învelitoarea

Învelitoare tip terasa sau din tigla, tabla tip tigla, culori maro, gri închis, conform H.C.L. nr. 298/2007 iar în cazul acesta este preferabil să fie de tip terasa plantată (verde).

Sunt de asemenea recomandate: execuția soclurilor placate cu piatră (mată, rugoasă), execuția unor placaje cu piatra de gresie.

Fațadele posterioare și laterale a tuturor elementelor construite pe loturi vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep și aerian și trebuie să fie în armonie cu Teatrul Tineretului și Curtea Domnească.

17. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor amenaja spații verzi plantate pe loturi astfel :

- amenajarea peisagistica a spațiilor din domeniul Privat al municipiului;
- amenajarea pe lotul Mancaș de spații verzi și plantate, pe zonele de terasa;
- amenajarea unui spațiu verde cu amenajari peisagistice în zonele libere ce raman spre vest , nord si est.

ÎMPREJMUIRI

Pentru lotul Mancas nu se pravad imprejmuiri. Se pot executa doar marcarile marginilor lotului prin gard viu, arbusti de talie joasa.

Se pot adopta soluții de împrejmuire cu folosirea de jardiniere, ghivece cu flori.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI, PARCAJE

Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

- Accesul la construcție dinspre B-dul Republicii;
- Execuția aleilor și lucrărilor de sistematizare verticală se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice din normative și standarde.
- Parcajele aferente se vor asigura în afara proprietății, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane.
- pentru spații birouri câte un loc de parcare la 10-40 salariați;
- pentru activități de comerț:

Suprafața (mp)	nr. parcare/mp	locuri
10-100	-	1/25
101-1000	-	1/150
peste 1000	-	1/100

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcției se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea dominantă a zonei, funcțiunea zonala conform PUG adică spații pentru servicii, instituții publice. Prin PUZ nu se va schimba aceasta zonificare.

Amplasarea unităților care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale de odihnă și agrement, lingă instituții publice este interzisă.

CAP. III – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE – U.T.R. 1 Mancaș Conform P.U.Z.

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALĂ

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este de zonă de prestari servicii, spații comerciale, spații pentru birouri, spații pentru parcare garare.

Utilizarea funcțională

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională asigurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual a dezvoltării cât și în partea de reglementări unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate. Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

Sc circulații carosabile

C circulații pietonale , platforme.

Sv spații verzi.

Preluate din cadrul PUG si ce nu se modifica sunt subzonele :

L – zona rezidențială

M zona mixta pentru comert și servicii

UTILIZARI ADMISE

In cadrul **UTR 1** - lot Mancas se admit servicii pentru populație birouri, comert alimentar, nealimentar la parter, spații pentru birouri sau spații comerciale la etaj, iar la demisol/subsol spații pentru parcare, spații tehnice.

In cadrul zonei **C** se admit : alei pietonale, trotuare de protecție, dalaje .

In cadrul zonei **Sc** se admit: alei carosabile pietonale de acces în spații publice sau de acces pe lot la spațiile de parcare, garare (de pe lot)

In cadrul zonei **SV** se admit: spații verzi, plantații de aliniament, flori în jardiniere, gard viu, aranjamente florale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cadrul **zonei Z** se admit funcțiunile de la art. 1 cu următoarele condiționări: spațiile publice să fie pentru maxim 80 persoane;

- Anexele pot avea alte destinații ce sunt complementare destinației principale sau pot incorpora spații de garare ;

- Se admit doar funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parterul imobilului , servicii accesibile trecătorilor.

- Capacitațile proiectate vor fi realizate numai corelat cu studiul asigurării capacitatii de parcare pe lot conform HCL 425/2007 sau prin asigurarea capacitatii de parcare in alt mod.

INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, generatoare de zgomot, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe
- depozitări de materiale reînfolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- se interzic lucrări de de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace acurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI – a fost stabilit procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru terenul studiat.

Prin reglementare se impune UTR1 Zona studiata 7155,0mp:

UTR1 Zona studiata in zona de protectie: P.O.T. propus 35% CUT propus =0,7

UTR1 Zona studiata in afara zonei de protectie: P.O.T. conf. P.U.G. 85%

UTR1 Lot Mancas: P.O.T. propus 42% C.U.T. propus =0,84

Inaltimea constructiei

H max la cornisa construcției propuse = 10,00m (aliniat cu frontul P+1^E de la est).

AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIERE

Pe **lotul Mancaș**, aliniamentul la Piata Stefan cel Mare este la limita spatilor comerciale existente.

La B-dul Republicii aliniamentul este la 3,0m fata de bordura interioara a trotuarului.

Fata de blocul C1 cu regim de inaltime P+9^E limita constructiei este la 10m fata de acesta.

Fata de constructia existenta spre est, limita suprafetei construibile este la 3,0m fata de fatada acestuia (cu luarea masurilor constructive specifice pentru indeplinirea conditiilor PSI pentru ambele constructii).

CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile si pietonale

- accesul carosabil in zona se face prin b-dul Republicii si Piata Stefan cel Mare (adiacent strazii fiind amenajate locuri de parcare cu plată). Pentru zona rezidentiala sunt organizate spatii pentru parcare conform normativelor. Spatiile comerciale si pentru servicii vor avea accese carosabile pentru aprovizionare, parcati separate pentru angajati si clienti;
- accesul pietonal se va face pe trotuarele adiacente strazilor existente, impreuna cu aleile de incinta;
- accesul auto la investitia proiectata se propune a se realiza din b-dul Republicii, cu intrare controlată in incintă numai pentru locatari si personal (in limita locurilor amenajate in subsol circa 7 locuri). Breteaua de acces auto va avea lătimea de 3.00m.
- accesul pietonal la investitia proiectata se va face din trotuarul adiacent strazilor pe alei pietonale.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Deoarece nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se accepta asigurarea locurilor de parcare in afara domeniului public.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

H max la cornisa construcției propuse = 10,00m (aliniat cu frontul P+1^E de la est)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Constructia nouă de pe lotul Mancaș :

Pentru fatade se vor putea executa tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placari cu piatra naturala/artificiala in culori pastelate bej, gri, ocru, conform H.C.L. nr. 498/2008.

Acoperirea va fi preferabil tip terasa. Acesta este preferabil sa fie de tip terasa plantata (verde)

Constructia se va executa in culori pastel in armonie cu culoarea ocru a constructiei monument (Teatrul Tineretului) sau in culorile acestaie.

Sunt de asemenea recomandate: execuția soclurilor placate cu piatră (mată, rugoasă), execuția unor placaje cu piatra de gresie

Fațadele posterioare și laterale construite pe loturi vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep și aerian și trebuie sa fie in armonie cu Teatrul Tineretului și Curtea Domneasca

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

REȚELE EDILITATARE

Constructiile de pe lotul Mancaș vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se recomandă racordarea burlanelor la canalizarea pluvială pentru a se evita producerea gheții și umezirea fundației;
- se va asigura în mod evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se interzice disponerea vizibila a cablurilor TV, internet, de telefonie.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE(SV)

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca zone cu amenajari peisagistice.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.
- se va avea în vedere subordonarea oricărora elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceeași avize de specialitate ca și construcțiile.

ÎMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejmuirilor :

Pentru lotul Mancas nu se prevăd împrejmuiiri. Se pot executa doar marcarile marginilor lotului prin gard viu, arbusti de talie joasa.

Prin detaliere se pot adopta soluții de împrejmuire cu folosirea de jardiniere, ghivece cu flori.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului.

De aceea, orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate și înlocuirea speciilor de copaci îmbătrânite cu specii tinere.

În vederea reducerii zgromotului din traficul rutier se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- întreținerea carosabilului;

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

MODIFICARI ALE P.U.Z.

Orice modificare a PUZ-ului se face numai in cazuri bine justificate, prin intocmirea de documentatii de urbanism aprobat in Consiliul Local.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru indeplinirea obiectivelor de pe terenul proprietate - UTR 1-lot Mancaș este necesar:

1) asigurarea accesului carosabil si pietonal pe proprietate conform Plansei A5, in baza avizului comisiei pentru fluidizarea circulatiei din cadrul Primariei.

2) costurile de amenajare vor fi suportate de catre beneficiarul constructiei.

CONCLUZII, OPERATIUNI PROPUSE, CONSECINTE ECONOMICE LA NIVELUL UTR, AL LOCALITATII

Studiul a avut drept scop fixarea conditiilor de constructie al lotului Mancaș, pentru reglementarea spațiilor construibile și fixarea limitelor de protecție NT –II-m – B 10572 si a masurilor de protectie.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însotită de un regulament.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și aprobarea sa .

Operatiuni propuse

Constructia pe lotul Mancas se va efectua in urma unui proiect ce va fi realizat conform conditiilor impuse prin PUZ.

Se propune ca lucrările de constructie sa se execute cat mai mult uzinat astfel la fata locului realizandu-se montajul intr-un timp foarte scurt si fara a afecta zonele urbane invecinate.

Se va impune prin Autorizatia de constructie atat timpul cat mai scurt de executie cat si parametrii de calitate ai refacerii spatiului urban afectat.

Proiectul DTOE se va face tinand cont de protectia spatilor verzi si de pastrarea cadrului urban intact in unghiurile de vizibilitate propuse spre Teatrul Tineretului si curtea Domneasca.

Toate costurile rezultante pentru refacerea spatilor verzi, urbane afectate de realizarea constructiei, a pavajelor pietonale, a aleilor sa fie suportate de beneficiarul lucrarii.

Consecințe economice la nivelul UTR, al localitatii

Pe timpul executiei investitia va asigura mana de lucru locala pentru un numar de minimum 20 persoane si prin aceasta va contribui la imbunatatirea activitatii economice in cadrul UTR si a municipiului.

In final, in timpul exploatarii cladirea va oferi :

- mana de lucru pentru salariatii angajati – minim 20 persoane
- un cadrul urban civilizat cu posibilitatea accesibilitatii mai largi a publicului in zona;
- imbunatatirea aspectului urban al zonei;
- cresterea posibilitatilor de acces in interes turistic la spatiiile comerciale sau de prestari servicii ce se vor crea;
- imbunatatirea cadrului urban in care se percep Teatrul Tineretului.

