

VOLUMUL 2.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe parcelele direct regelemntate, cu recomandări pentru parcelele din zona studiată. La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MILPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Ordinul 562/2003 cadrul conținut al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate PUZCP
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului de zone protejate aferente PUG REȘIȚA, aprobat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale, cu modificările funcționale și de indici de ocupare propusi.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE.

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și instalațiilor în aria studiată.

(1.2) Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

(1.3) Regulamentul local de urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (*după aprobare, in Regulament se specifică numărul și data aprobării*).

(1.4) Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice generale) pentru părți componente zonei studiate, schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat pentru acea locație, este necesară modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.

(1.5) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(1.6.) Rolul PUZ „SPAȚIU COMERCIAL în Centrul istoric Reșița Montană” însoțește și explicită modul de aplicare a prevederilor referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor/amenajărilor pe raza Mun. Reșița, în concordanță cu RGU aprobat prin HGR 525- norme și reglementări din alte domenii ce converg spre activitatea specifică.

2. Baza legală

(2.1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal: Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Ordinul 562/2003 Cadrul conținut al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

(2.2) în cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: Planuri de amenajare a unor teritorii zonale, Planul de amenajarea teritoriului județean, Planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate, întocmite anterior elaborării PUZ, Proiecte tehnice ce detaliază domeniul public.

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul constituit din suprafața de **893 mp**, aflată în intravilan Mun. Reșița. Suprafața totală studiată este de **2593 mp** pentru care se stabilesc norme pentru lucrări viitoare în zona adiacentă.

Zonificarea funcțională a PUZ se stabilește în relație cu categoriile de activități pe care le cuprinde investiția analizată; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor/ amenajărilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3.2) Delimitarea suprafeței funcționale și relațiile între acestea sunt prezentate în planșele:

- Analiza situației existente
- Propuneri Reglementări urbanistice.

(3.4.) Suprafața pentru care se fac reglementări este de 2593mp cu recomandări și impuneri pentru dezvoltări viitoare.

TITLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Secțiunea 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- Secțiunea 3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
- Secțiunea 4. Reguli cu privire la accesele obligatorii
- Secțiunea 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- Secțiunea 6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

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

1.1. Pentru reducerea riscului de poluare a mediului se impun în faza de șantier:

- Stropirea molozului din demolări și evacuarea ritmică a acestora.
- Interzicerea spălării utilajelor și autovehiculelor în incintă.
- Pozarea de cuve metalice sub utilaje/auto care au pierderi de produse petroliere, cât și utilizarea de materiale absorbante.
- Reducerea zgomotelor în perioada nocturnă, până la curba de 35 dB.
- Colectarea ritmică a gunoiului menajer și a materialelor re folosibile prin grija constructorului.

1.2. În perioada de funcționare se impun:

- Racordarea clădirii la utilitățile din zonă
- Formarea de suprafețe carosabile și parcări cu suprefețe impermeabile
- Asigurarea mijloacelor de atenuare a zgomotelor din procesul de aprovizionare, sau de la utilaje ce pot produce zgomote și vibrații.
- Asigurarea unei bune izolări termice a clădirii la pereți și planșee, pentru reducerea de consum energetic.
- Urmărirea emisiei de noxe din gaze de ardere, centrală ventilație, sau cameră frigorifică, pentru încadrarea în norme actuale.
- Asigurarea unei igiene constante a spațiilor comerciale, a spațiilor de igienă a personalului, grup social public.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.1. Materiale constructive

Pentru edificarea clădirii principale și a spațiilor de depozitare se impune folosirea de materiale durabile, care să asigure stabilitatea și siguranța în exploatare. Se admit structuri în cadre BA, structuri metalice, zidării portante, planșee de BA. Nu se admite

ADINA BOGICAI

utilizarea lemnului ca material de rezistență, sau zidării din alte materiale decât cărămida arsă, sau blocuri de beton autoclavizat.

Se admit căptușiri termice cu vată minerală rigidă, sau polistiren, protejate cu tencuieli și plasă din fibră de sticlă. Se admit placaje cu cărămidă aparentă, similar stației de pompe (tipografie).

Se admit acoperișuri tip terasă, care vor asigura condițiile de izolare termică și izolare hidrofugă.

2.2. Asigurarea antiefracție

Programul de funcționare al magazinului este pentru perioada diurnă, posibil între ora 7⁰⁰ și 22⁰⁰. Personalul spațiului comercial asigură paza acestuia în perioada de funcționare. Pentru perioada nocturnă se poate rezolva paza prin personal autorizat, sau prin instalații de urmărire și alarmare (către firme specializate în securitatea clădirilor și a bunurilor), prin obloane sau grilaje cu închidere a tuturor golurilor. Incinta va fi închisă spre Strada Laminoarelor cu gard și poartă ce poate fi încuiată. Aceste sisteme nu se impun prin PUZ, ci prin condițiile impuse de firmele de asigurare.

2.3. Reducerea riscului de incendiu

Spațiul comercial, inclusiv zona de depozitare, nu va depăși 600 mp. Condițiile de protecție contra incendiului se vor impune prin documentații specifice ce se realizează la faza proiectului tehnic.

Prin prezentul PUZ se impune folosirea de materiale de construcție care se încadrează în normativul P118-1996 pentru clădiri cu gradul I sau II de rezistență la foc. Se admite formarea unor compartimente de incendiu separate față de clădirile învecinate, conform normativului menționat. Se vor asigura căi de evacuare din clădirea comercială pe 2 direcții, cu gabarite conform fluxului de persoane estimat. Zona de depozitare marfă se va compartimenta astfel încât să fie asigurate condițiile specifice pentru fiecare grupă de produse, după sarcina termică, sau după pericolozitatea materialelor depozitate.

Se asigură zona cu hidranți exteriori existenți pe colțul străzilor Oituz și Laminoarelor.

2.4. Reguli de bună vecinătate

- Condiții de amplasare conform frontului cu clădiri înșiruite: se admite alipirea la calcane, sau dacă retragerile structurale o cer, se vor închide vizual rosturile dintre clădiri cu aspect similar cu frontul clădirii. Nu se admit interspații libere între clădirile din frontul Pieței Republicii.

- Nu se admit scurgeri de ape pluviale de pe terase, învelitori, sau din curte, spre casele din vecinătate.

- Nu se admite depășirea nivelului de zgomot peste cel normat.

Se impune amplasarea parcarilor decalat față de ferestre ale clădirilor de locuit, urmărind o distanță de minim 10,00m de la parcare la fereastra cemerelor. Se admit parcări tangente cu calcanul tipografiei.

- Se admite circulația persoanelor în curte spre zona de acces a tipografiei în perioada diurnă.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Aliniamente

Se stabilesc următoarele aliniamente:

3.1.1. Aliniament în front stradal principal- Piața Republicii. Acesta este obligatoriu și nu se admit retrageri sau ieșiri din aliniamentul existent. Accesele în clădire, dacă

necesită trepte, sau rampe, se vor rezolva prin retrageri locale, dar fără a depăși cu ultima treaptă demarcația dintre doeniul privat și cel public. Chiar dacă gabaritul clădirii nu va ocupa întreaga desfășurare a lotului, rosturile dintre clădiri existente și cea propusă, se vor închide vizual, similar cu restul fațadei.

3.1.2. Aliniament în front stradal secundar – Strada Laminoarelor. Acesta este un aliniament care se va marca prin împrejmuiri zidite, opace, cu înălțime de 1,80m. Dosul clădirii propuse se va retrage față de acest aliniament cu cca. 18.00m.

3.1.3. Aliniamente laterale. Frontul principal al clădirii comerciale propuse are o deschidere de 26,78 ml. Gabaritul clădirii propuse se va încadra în acesată deschidere, prin alipire la calcane, sau prin închideri de rosturi menționate la pct 3.1.1. Dacă între clădirea propusă și cele existente există zone descoperite, se vor realiza închideri cu împrejmuiri pozate la interiorul parcelei propuse spre mobilare, opace și cu o înălțime minimă de 1,80m. Se admit alipiri la calcan între clădiri comerciale și servicii, situate la Strada Oituzului.

3.1.4. Aliniamente verticale – în front principal înălțimea cornișelor învecinate este de regulă la +4,80m față de trotuar. Se va urmări închiderea cu atic a nivelului parter la cota cornișei casei direct învecinate –nr. 45. Colțul Pieței Republicii cu Str. Oituzului este marcat de un P+1, care ajunge la atic la cota de + 6,30 de la trotuar. În condițiile în care se va realiza un etaj parțial, se va urmări menținerea aliniamentului maximal la +6,30 în zona de alipire cu magazinul mixt. Spre dos de lot, nu se impune o cotă a zonei de depozitare, dar se recomandă să nu depășească +4,80 față de circulațiile de incintă.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației investiției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, a apărărilor în caz de avarii, a salvării și a întreținerii curente.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În incinta se impune asigurarea cel puțin a unui drum propriu și asigurarea unei platforme de staționare a autovehiculelor. Se va diferenția zona de staționare a vizitatorilor și zona de staționare a vehiculelor de transport marfă.

Nu se instituie zone de protecție față de străzi ale orașului. Gabaritul asigură accesul mijloacelor de intervenție: PSI, salvare, ISU.

4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Se va asigura în mod obligatoriu accesul neîngrădit al persoanelor cu dizabilități locomotorii spre parcare și spre interiorul spațiului comercial.

Accesul personalului de la tipografie prin incinta spațiului comercial va fi permis doar pietonal, în programul de funcționare al magazinului. Se recomandă utilizarea cu preponderență a unui acces existent pentru tipografie din Strada Oituzului.

4.3. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Distanța dintre parcări și ferestrele unei locuințe va fi de minim 10m.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea investiției.

Se vor asigura următoarele suprafețe de parcare:

- În incinta spațiului comercial nou propus- minim 4 locuri de parcare vizitatori și 1 loc parcare pentru personal. Se poate marca un loc de parcare rezervat mașinilor pentru persoane cu dizabilități, dar nu este obligatoriu.
- În domeniul public pe strada Oituz în frontul de vis-a-vis, există cca 5 locuri de parcare în lungul străzii, care nu deranjează echipamentele edilitare supraterane. Sunt locuri de parcare închiriate din domeniul public pentru spațiile comerciale existente.
- În incintă – un loc staționare, manevră pentru mijloace de transport marfă.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Orice clădire din intravilanul localității, se va racorda la utilitățile de zonă existente.

Traseul rețelelor până în incintă, va fi subteran, în mod obligatoriu. În incintă, se admit trasee aeriene pentru energie electrică, gaz metan, telefonie, care vor urmări calcane de construcții, sau împrejmuiri durabile.

Nu se admite utilizarea de surse proprii pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, gaz metan, sau energie electrică. Se admite folosirea unui grup electrogen propriu, dacă există impuneri din proiectul tehnic.

Centrala termică și centrala de ventilație, sau frigorifică, vor fi închise în spații care se conformează normelor specifice, normelor de siguranță în exploatare și siguranță la incendiu. Accesul consumatorilor nu va fi permis în aceste spații tehnice. Se admite poziționarea unor echipamente (cum ar fi un chiller) în exteriorul clădirii, dar protejate prin împrejmuiri transparente.

Se vor utiliza doar echipamente și instalații omologate. Montarea și urmărirea echipamentelor și instalațiilor se va face doar de către personal abilitat.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

6.1. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Pentru zone comerciale se impune un indice zone verzi de minim 5% din total teren.

În zona verde se admit obiecte de mobilier urban de tip construcții ușoare: paviloane acoperite, pergole bănci de ședere, care nu se consideră CONSTRUCȚII, dar care nu pot depăși 5% din suprafața de zonă verde.

6.2. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor spre Strada Laminoarelor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale în zona de contact cu alte proprietăți;

b) împrejmuiri transparente, ca eventuale separări între zona parcărilor publice și zona de staționare a mijloacelor de aprovizionare, sau între limita de proprietate spre

ADINA BOICAI

tipografie. Pot fi utilizate în incintă, pentru protejarea unor echipamente tehnologice exterioare, și vor asigura securitatea la efracție.

c) Împrejmuirea va fi realizată spre incinta proprie. Baza fundațiilor de împrejmuire se va realiza la limita interioară a lotului, astfel încât distanța față de limita de proprietate să fie retrasă cu cel mult 20cm. Se acceptă împrejmuiți realizate pe axul limitei de proprietate doar dacă se obține acceptul vecinului de lot.

Condiții de ocupare a terenurilor. Zona unităților funcționale

7.1. *Funcțiunea dominantă* va fi cea de **comerț**.

Funcțiuni conexe:

Se impun drumuri de deservire în incintă, cu lățime de minim 3,50m.

Se impune formarea unei platforme de parcare, unde un loc are o dimensiune minimă de 5,00x2,50m. Parcările se vor situa la minim 10m de ferestrele locuințelor

Se impune organizarea unei platforme de colectare a deșeurilor, selectiv.

Se admit împrejmuiți cf. art 6.2, dar nu sunt obligatorii cele transparente de la pct. b).

7.2. *Indici admisibili în zona studiată*

POT max = 90%.

CUT max = 1,8

Zona verde- minim 5%

Zona circulațiilor și a parcarilor –minim 20%

Regimul de înălțime propus este PARTER, cu posibilitatea amenajării unui etaj parțial spre clădirea P+1 de la colțul Str. Oituzului cu Piața Republicii.

Înălțimea la cornișă va fi de +4,80, iar cea maximă în zona cu etaj parțial poate fi de +6,30m.

Indicii specifici pentru spațiul comercial propus:

- POT maxim 70%
- CUT maxim : 0,8
- Zonă verde –min 5%
- Circulații și parcarți: minim 20%

Indicii specifici pentru zona de locuit inclusă în studiu:

- POT maxim: 70%
- CUT maxim: 0,70
- Spații verzi: minim 10%
- Circulații, curte: 20%

Se admite depășirea indicatorilor cu maxim 5% din valoarea nominală specificată mai sus, în condițiile unor spații deja edificate, propuse spre modernizare.

7.3. *Condiționări și restricții*

- se impune modernizarea trotuarelor necuprinse în documentația TRAMVAI, pe Str. Oituz și Laminoarelor, până la intrarea în incintă.
- se impune colectare și gestionarea gunoiului menajer prin grija administratorului unității
- împrejmuirile nu pot bloca treceri de utilități, sau alte lucrări de infrastructură absolut necesare zonelor riverane.
- se admite atenționarea, marcarea cu reclamă a spațiului comercial, situată pe frontul clădirii dinspre Piața Republicii. Copertina, sau reclama, pot fi evazate peste zona pietonală, dar la o înălțime de minim 2,50 peste cota trotuarului, și nu mai mult de 1,20m lățime.

ADINA BOCICAI

- Se admit copertine evazate în zona acceselor, peste trotuarul din domeniul public, dar situate la o înălțime care să nu deranjeze trecerea liberă a pietonilor și care nu vor depăși mărimea golului decât cu cel mult 60+60 cm față de bordura sa.
- Nu se admit locuri de parcare amplasate la sub 10,0m de ferestrele locuințelor.
- Zona de gospodărire a deșeurilor pentru spațiul comercial propus, va fi situată la minim 10m față de ferestrele locuințelor învecinate.

Nu există amplasamente prevăzute pentru obiective de utilitate publică.

Lucrări în domeniul public prevăzute obligatoriu:

- Amenajarea trotuarului de la zona pieței spre acces secundar propus
- Amenajare intersecție acces auto spre incintă, din Str. Laminoarelor
- Reparații ale lucrărilor de săpătură pentru realizarea branșamentelor, fie în Str. Laminoarelor, fie în pietonalul Pieței Republicii.

Dispoziții finale

8.1. Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația* unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Destinația clădirii va fi de spațiu comercial și anexe depozitare, spații tehnice.

8.2. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

8.3. Valabilitatea PUZ

Se consideră ca termen de valabilitate o perioadă de 10 ani, dacă nu apar alte reglementări de ordin superior care aduc modificări prezentelor propuneri și prescripții. PUZ poate fi modificat după o perioadă de 3 ani, prin filiera de avizare și aprobare legală.

INTOCMIT:



Arh. Adina Bocicai

