

S.C. "ARHITECT" S.R.L. - SLOBOZIA	Nr. proiect: <i>CAS/2008</i>
Obiectiv: "RESTRUCTURARE URBANĂ" - ZONA GĂRII- SLOBOZIA VECHÉ Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Investitor: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Capitolul 1. Principii generale

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planului urbanistic zonal

Regulamentul stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul, împreună cu Planul urbanistic, cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Domeniul de aplicare:

Regulamentul local de urbanism stabilește modul de ocupare și utilizare a terenului din Piața Gării și devine suportul legal al oricăror decizii privind folosirea și, respectiv, autorizarea construirii.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul acoperit de Planul urbanistic zonal.

Capitolul 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

2.1. Păstrarea integrității mediului:

a. Terenul acoperit de Planul urbanistic se află situat în intravilanul municipiului Slobozia. Amplasamentul este caracterizat de o orientare nord-sud și beneficiază de o dispoziție cu declivitate minoră. Declivitatea naturală a amplasamentului este orientată vest - est. Autorizarea executării de lucrări de construire în zona reglementată prin P.U.Z. se va face numai cu condiția păstrării declivității naturale a terenului, care asigură evacuarea gravitațională a excedentului meteoric din zonă.

b. În cadrul amplasamentului se va autoriza crearea de aliniamente plantate pe ambele părți ale căilor carosabile și realizarea unei amenajări dendrologice (plantație mixtă arboricolă și arbustiformă) în special în lungul străzii Gării și la limita de est a infrastructurilor feroviare.

c. Regulamentul local de urbanism instituie obligația păstrării și întreținerii parcului de la sud de actuala autogară.

d. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile disponibile în zona studiată și reglementată prin proiectul de amenajare urbanistică este permisă pentru construcțiile comerciale, administrative și de servicii de natură hotelieră pe amplasamentele prevăzute prin P.U.Z.; pentru construcțiile existente, care afectează în situația existentă aceste amplasamente (spații comerciale sau de producție realizate pe terenuri concesionate) se va institui obligația de restrângere a activității și de aliniere la prevederile P.U.Z.

e. Autorizarea executării lucrărilor de îmbunătățire a terenului este permisă pentru corecții locale de nivelment, pentru îmbunătățirea terenului de fundare a construcțiilor și pentru îndepărtarea resturilor de construcții și instalații dezafectate de pe amplasamentul lucrărilor de construcții definitive. Este interzisă orice lucrare care poate conduce la afectarea sensului de scurgere a excesului natural de umiditate de pe amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z.

S.C. "ARHITECT" S.R.L. - SLOBOZIA	Nr. proiect: <i>C433/2003</i>
Obiectiv: "RESTRUCTURARE URBANĂ" - ZONA GĂRII- SLOBOZIA VECHÉ Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Document: PLAN URBANISTIC ZONAL
Investitor: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA	

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

a. Întrucât amplasamentul studiat este situat într-o zonă în care există construcții, la autorizarea executării oricăror lucrări noi se va ține seama de vecinătatea clădirilor și obligația asigurării integrității acestora.

b. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pentru cele trei edificii principale prevăzute prin P.U.Z. se va face în conformitate cu prevederile planului urbanistic zonal, avându-se în vedere faptul că în cadrul amplasamentului pot fi desfășurate exclusiv activități de tip urban, inclusiv de natură turistică. Orice activități destinate producției directe sau locuitului permanent sunt interzise.

c. Autorizarea executării construcțiilor cu destinație edilitară, de natura rezervoarelor pentru apă potabilă (în sistemul de asigurare a rezervei de incendiu), rezervoarelor de colectare a apelor uzate menajere, liniilor de alimentare cu energie electrică ș.a. va ține seama de construcțiile existente și de posibilitatea aglomerării de persoane în spațiile amenajate (interior și exterior).

2.3. Asigurarea echipării edilitare:

a. Apa potabilă se va asigura din rețeaua publică principală de alimentare a zonei.

b. Preluarea apelor uzate menajere de la fiecare dintre cele trei obiective principale în parte se va face prin intermediul unui sistem divizor de colectoare îngropate. Eventuala acumulare a apelor uzate în vederea evacuării forțate se va realiza într-un cheson de tip ecologic, etanș, amplasat în zona parcajului descoperit.

c. Alimentarea cu energie electrică a zonei se va asigura în conformitate cu soluția distribuitorului public de electricitate. Se va autoriza soluția de distribuție a energiei către consumatori doar în variantă subterană, cu post de transformare amplasat în perimetrul destinat parcării, în partea nordică a ansamblului urbanistic. Iluminatul stradal al întregii zone este obligatoriu.

d. Încălzirea spațiilor interioare ale edificiilor prevăzute, precum și prepararea apei calde pentru consum menajer se va face cu gaz metan din rețea publică.

e. Zona va beneficia de rețea subterană de curenți slabi pentru teletransmisie (semnal tv, telecomunicații, internet).

2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor:

a. Funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de transport de persoane și activități conexe: servicii (bancare, hoteliere, alimentație publică), divertisment, comerț, birouri. Orice schimbare a acestei caracteristici esențiale, mai ales în interesul compromisului cu funcțiuni cu de natură rurală, este, esențialmente, interzisă.

b. Autorizarea executării construcțiilor pe alte amplasamente decât cele delimitate în P.U.Z. este interzisă.

c. Spațiile construite destinate locuitului, producției directe sau unor prestări sociale (cabine medicale, notariale, grădinițe ș.a.) se consideră funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă și nu se pot autoriza în condițiile P.U.Z..

2.4. Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita a 28% stabilită prin acest regulament.

S.C. "ARHITECT" S.R.L. - SLOBOZIA	Nr. proiect: <i>C439/2005</i>
Obiectiv: "RESTRUCURARE URBANĂ" - ZONA GĂRII- SLOBOZIA VECHÉ Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Document: PLAN URBANISTIC ZONAL
Investitor: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA	

Regimul de înălțime dispus este de demisol utilizabil + parter înalt + mezanin sau supantă + 2 (3 parțial) etaje și/sau mansardă, în proporție de 80%. Regimul maxim de înălțime permis este P+M+3E.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Orientarea față de punctele cardinale și direcția vânturilor dominante:

Conformarea construcțiilor care se autorizează se va face astfel încât să se realizeze patru fațade principale, iar accesele principale se vor orienta în raport direct cu piața pietonală.

Platformele exterioare au fost proiectate încât să nu provoace înzăpezirea hibernală și să permită scurgerea gravitațională a excedentului pluvial.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

Zona este amplasată între strada Gării și clădirea Gării de călători și se definește ca piață publică

3.3. Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată se face cu respectarea orientării față de axul longitudinal al bulevardului Unirii pentru obiectivele A și B. Obiectivul C se va amplasa la minim 25m distanță față de axul longitudinal al străzii Gării în conformarea existentă.

Capitolul 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile:

a. Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată este permisă în condițiile amenajării unei căi de acces carosabil în zona obiectivului C pentru platoul de parcare unică. Această cale de acces va căpăta statutul de stradă de interes local.

b. Intrarea și ieșirea autovehiculelor din incinta autogării se va realiza printr-o zonă de acces exclusiv. Profilul transversal al accesului trebuie conformat conform prevederilor normelor tehnice, astfel încât să asigure trecerea autobuzelor și mijloacelor speciale de intervenție în situații de urgență.

c. Amplasarea obiectivului B în raport cu clădirile Gării se va face astfel încât prin spațiul liber dintre clădiri să se asigure accesul mijloacelor speciale de intervenție, doar în situații de urgență.

4.2. Accese și circulații pietonale:

a. În zona reglementată circulația pietonală este organizată pe fiecare parte a străzilor din zonă, pe trotuare amenajate. Între trotuar și suprafața amenajată a carosabilului se menține o fâșie de spațiu verde de minim 1,00m lățime.

b. În spațiul Pieței, circulația este exclusiv pietonală și este organizată atât în spațiul deschis cât și în pasaj prin/între construcții. Spațiul destinat circulației pietonale are caracter public și nu poate fi îngrădit, obturat, închis sau desființat.

c. Platforma pietonală exterioară este o esplanadă monumentală orientată pe două direcții, care asigură trecerea, promenada și odihna persoanelor. Orice utilizare a platformei, contrară sensului în care ea a fost destinată, este interzisă.

d. Deplasarea pietonală a persoanelor, în toată zona reglementată prin P.U.Z., este permisă și organizată prin amenajări specifice, iar clădirile prevăzute nu pot beneficia de incinte împrejmuite.

S.C. "ARHITECT" S.R.L. - SLOBOZIA	Nr. proiect: <i>CA27/2006</i>
Obiectiv: "RESTRUCTURARE URBANĂ" - ZONA GĂRII- SLOBOZIA VECHĂ Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Investitor: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA	

Capitolul 5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

5.1. Asigurarea cu rețelele publice de echipare edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată se face numai dacă se asigură posibilitatea racordării la rețelele comunitare de alimentare cu apă, energie electrică și gaz metan și se realizează descărcarea apelor uzate de proveniență menajeră în colectorul urban.

5.2. Asigurarea colectării și evacuării apelor uzate:

Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată este permisă cu condiția asigurării parametrilor de încărcare a apelor uzate conform normelor specifice apelor uzate de tip menajer. Orice altă situație presupune preepurarea apelor uzate înainte de descărcarea în colectorul public.

5.3. Asigurarea sursei de încălzire:

Autorizarea executării construcțiilor în Zona reglementată este permisă pentru obiectivele care folosesc, ca sursă principală de căldură, centrala de încălzire electrică, respectiv cu combustibil gaz metan; asocierea combustibilului solid este interzisă.

Utilizarea surselor neconvenționale de energie de natură eoliană sau solară este permisă, cu condiția ca infrastructura exterioară de captare să se încadreze în parametri de expresivitate acceptabili de contextul urbanistic prevăzut prin P.U.Z.

Capitolul 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

6.1. Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime dispus este de demisol utilizabil + parter înalt + mezanin sau supanță + 2 (3 parțial) etaje și/sau mansardă, în proporție de 80%. Regimul maxim de înălțime permis este P+M+3E.

6.2. Aspectul exterior al construcțiilor:

a. Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată este permisă pentru construcții supraterane cu destinație comercială și/sau conexă acesteia. Pe părțile aparente ale construcțiilor de sunt permise inscripționări și elemente de signalitică cu caracter de firmă și/sau reclamă. Orice afișaj publicitar pe pânză direct pe fațadele clădirilor este interzis; sistemul de afișaj publicitar va face obiectul unei tratări independente de clădirile prevăzute prin P.U.Z.

b. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile în care inscripționările publicitare (firmă, reclame ș.a.) sunt proiectate în concordanță cu volumetria și spiritul expresiv unitar al întregii construcții.

c. Împrejmuirea construcțiilor din zona reglementată este interzisă, iar clădirile nu pot beneficia de incinte exclusive.

d. În spațiul public nu este permisă montarea/instalarea de elemente de reclamă nerigide, care pot flutura și pot constitui pericol pentru persoanele și procesele curente de trafic.

Capitolul 7. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejuriri

7.1. Parcaje:

a. Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată este permisă cu condiția asigurării parcării tuturor automobilelor în subsolul propriu sau în parcare comună din partea de nord-vest a amplasamentului. Parcarea ocazională pe carosabil este interzisă.

S.C. "ARHITECT" S.R.L. - SLOBOZIA	Nr. proiect: C4E9/2000
Obiectiv: "RESTRUCTURARE URBANĂ" - ZONA GĂRII- SLOBOZIA VECHĂ Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Investitor: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA	

b. Caracterul zonei este predominant pietonal, iar capacitatea anticipată a parcajului comun la sol este limitată.

c. Zona este accesibilă transportului local de persoane, asigurat prin sistem taxi sau cursă organizată.

7.2. Spații verzi și plantate:

a. În spațiul pieței, tratarea pavimentului decorativ, a spațiilor verzi și a mobilierului urban se va face pe bază de proiect de specialitate.

b. Culoarul pietonal prevăzut între clădirea existentă a Gării și Obiectivul B va face obiectul unei amenajări speciale.

c. Platforma amenajată pentru parcare trebuie să fie înconjurată de arbori și arbuști cu înverzire prelungită și din specii de conifere, avându-se în vedere diversitatea coloristică și de siluete.

d. Incinta autogării va fi amenajată pentru activități exclusive de peron; La amenajare se va avea în vedere organizarea unor spații verzi cu rol de protecție ecologică.

7.3. Împrejuriri:

Împrejurirea obiectivelor și proprietăților din zona reglementată este interzisă.

Capitolul 8. Zonificarea funcțională

8.1. Unități funcționale:

Zona reglementată în cadrul acestui P.U.Z. este definită ca unitate funcțională de transport și dedicată subunităților funcționale generice de transport feroviar de călători, transport auto de persoane și activități conexe.

Prin P.U.Z. și R.L.U. caracterul U.T.R. se păstrează, iar subunitățile funcționale își păstrează caracterul și se dezvoltă. Orice altă interpretare privind destinațiile permise ale construcțiilor din zona reglementată este contrară P.U.G. și intereselor urbanistice pe termen îndelungat.

8.2. Prevederi la nivelul Unității funcționale principale și a subunităților funcționale:

Planul Urbanistic Zonal, crează premisele dezvoltării Unității funcționale principale (TR) cu destinația transport de persoane și a Subunităților funcționale (TF și TR) a căror esență este legată de întregirea ofertei urbanistice necesară pentru dezvoltarea activităților legate de (sau înrudite cu) transportul persoanelor.

8.3. Subunități funcționale în cadrul Unității Teritoriale de Referință:

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se constituie mai multe Subunități funcționale:

a. C - căi de comunicație. În cadrul zonei reglementate se modernizează strada Gării, pe traseul existent și intersecțiile acestei străzi cu bulevardele Unirii și Matei Basarab. Autorizarea construirii acestora este permisă pe baza unor proiecte de specialitate întocmite și verificate, conform reglementărilor tehnice în vigoare, care respectă prevederile urbanistice ale P.U.Z. și prezentului Regulament.

b. SP - spații plantate și pietonale. Pentru punerea în valoare a amenajării propuse și pentru asigurarea microclimatului favorabil și echilibrat în cadrul ansamblului urbanistic, P.U.Z. prevede constituirea de pavimente decorative și suprafețe înierbate, amenajarea promenadei pietonale, precum și a pasajelor amenajate în interiorul construcțiilor prevăzute.

S.C. "ARHITECT" S.R.L. - SLOBOZIA	Nr. proiect: C459/2003
Obiectiv: "RESTRUCTURARE URBANĂ" - ZONA GĂRII- SLOBOZIA VECHĂ Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Investitor: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA	

c. GC - gospodărie comunală. Funcționarea, în condițiile confortului comunitar tehnico-edilitar și gospodăresc, a ansamblului urbanistic prevăzut în P.U.Z. se poate realiza cu condiția organizării serviciilor comunitare strict necesare: curățarea străzilor, îngrijirea spațiilor verzi, colectarea gunoierului menajer, întreținerea spațiilor de folosință comună sau publică. În limitele ansamblului urbanistic investitorul coordonator va stabili responsabilitatea organizării serviciilor comunale, care vor funcționa ca obligații în condominiu sau prestații publice comunitare exercitate pe baza unor contracte de servicii.

d. TE - echipare edilitară. Sistemul de rețele tehnico-edilitare este conceput să asigure energia electrică, apa potabilă, evacuarea apelor uzate menajere, combustibilul pentru necesități tehnologice și canalul de telecomunicații pentru întregul ansamblu prevăzut. Autorizarea construirii acestor rețele este permisă pe baza unor proiecte tehnice de specialitate, întocmite și verificate conform reglementărilor legale. Subzona funcțională a serviciilor tehnico-edilitare este difuză în spațiul de folosință comună al pieței Gării și își organizează terminalele în perimetrul delimitat și destinat acestui scop în cadrul P.U.Z.

Capitolul 9. Dispoziții finale și tranzitorii.

9.1. Aprobarea și consecințele Planului Urbanistic Zonal.

a. Planul Urbanistic Zonal se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Slobozia. La baza aprobării P.U.Z. vor sta: partea scrisă și desenată a P.U.Z., întocmită potrivit Normativului GM-010/2000, avizele și acordurile tehnice favorabile emise de autoritățile publice interesate.

b. Planul Urbanistic Zonal aprobat în condițiile Legii își exercită consecințele asupra întregului teritoriu reglementat și este opozabil tuturor părților fizice și juridice cu interese în teritoriul respectiv.

9.2. Indicatori obligatorii, instituți prin P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL PIAȚA GĂRII

Prin soluția de organizare urbanistică, utilizarea terenului se va face astfel:

- Suprafața teren cu utilizare feroviară = 10 491mp, din care ocupat cu construcții = 1 246mp
- Suprafața teren utilizat de autogară = 2 916mp, din care ocupat cu construcții = 780mp
- Suprafața teren utilizat de oficiul poștal = 690mp, din care ocupat cu construcții = 350mp
- Suprafața teren domeniu privat comunitar = 12 577mp, din care ocupat cu:
 - construcții:
 - Imobil A: Aconstr = 1 065mp
 - Imobil B: Aconstr. = 1 450mp
 - Imobil C: Aconstr. = 980mp.
 - carosabil: Sconstr. = 2 913mp
 - pietonal: Sconstr. = 4 592mp.
 - spații verzi: S = 1 577mp.

S.C. "ARHITECT" S.R.L. - SLOBOZIA	Nr. proiect: <i>C439/2008</i>
Obiectiv: "RESTRUCTURARE URBANĂ" - ZONA GĂRII- SLOBOZIA VECHÉ Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Investitor: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA	

- INDICI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z. PENTRU PIAȚA GĂRII

POT = 28%

CUT = 0,83

9.3. *Autorizarea executării construcțiilor și exercitarea autorității urbanistice:*

a. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul local de urbanism reprezintă cadrul director unic privind organizarea și dezvoltarea urbanistică a teritoriului reglementat.

Prin Hotărârea sa de adoptare a acestor instrumente urbanistice de reglementare, Consiliul local le conferă autoritatea deplină de instrumente unice de reglementare și directivare a dezvoltării în zona aferentă P.U.Z.-ului aprobat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată este permisă doar în condițiile stipulate în acest Regulament.

b. 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 Urbanistic Zonal aprobat conform legii. Orice derogare de la prevederile acestor instrumente de reglementare se poate promova doar în aceleași condiții în care s-a adoptat P.U.Z. și Regulamentul local, dar nu mai devreme de 5 ani de la data adoptării.

c. Litigiile dintre solicitanții de autorizații de construire și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești de contencios administrativ.

Întocmit

Dipl.Arh. Ion D. VEDE

