



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism



aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata.

Prin regulamentul PUG Carei, pe zona studiata este stabilit ca: "Transformarea perimetrului considerat prin refunctionalizarea zonei în baza unui P.U.Z. elaborat și aprobat în condițiile legii, în baza caruia se vor stabili noile functiuni urbane, caile de acces și de circulatie interioara, echipare edilitara și amenajari peisagistice necesare, indici urbanistici – P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, retrageri".

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- existent – **UTR 5, IS1** – subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general
- propus – **UTR 5, IS2** – subzona institutiilor publice si serviciilor de tip comercial si servicii de comert cu produse alimentare si nealimentare si alimentatie publica de cartier
- organizarea acceselor pe amplasamentul studiat
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita „retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m”iar în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 991 din 21.05.2018 „la strada Colibitei (limita posterioara) constructiile se vor retrage la o distanța de minim 6.00 m – astfel se instituie retragerea de minim 6,00 m fata de limita posterioara a amplasamentului
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita la art 13 – Spatii libere și plantate „se va asigura un procent de spatii verzi de minim 30% pe fiecare parcela” iar în conformitate cu Anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 „pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curti interioare de 2 – 5 % din suprafața totala a terenului”. Astfel, prin PUZ se propune asigurarea unui procent de spatii verzi și plantate de minim 15 % din suprafața terenului
- nu se propune modificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime).

Odată aprobat, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea, autorizarea și realizarea constructiilor și amenajarilor amplasate pe terenul reglementat.



B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin PUZ – documentatia propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrita.

Prin documentatie se precizeaza și delimiteaza perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitara. Regimul de incadrare a terenului în intravilan nu se modifica. Categoria de folosinta a terenului nu se modifica.

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din terenurile existente si curtile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investitia propusa in zona studiata va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a creea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

2.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic relevant pentru investitia propusa.

2.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri: Pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari urbanistice- zonificare”. Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejmui, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor se face cu conditia incadrarii în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliti pentru zona.



4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulatii si accese

4.1.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

4.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

Suprafata studiata prin prezentul P.U.Z. cuprinde urmatoarele zone functionale:

1. Functiuni existente care se mentin – nu este cazul
2. Functiuni existente propuse pentru inlocuire – **UTR 5, IS1** – subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general
3. Functiuni noi propuse – **UTR 5, IS2** – subzona institutiilor publice si serviciilor de tip comercial si servicii de comert cu produse alimentare si nealimentare si alimentatie publica de cartier



D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, cu aceeasi functiune, nu au fost prevazute subunitati functionale.

1.1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Construcțiile extestente pe amplasamentul studiat nu prezinta valoare arhitectural-urbanistica unele aflandu-se aproape în stare de degradare. Amplasamentul este acoperit cu construcții în proportie de aproape 40 % restul fiind reprezentat de platforme betonate și suprafete neamenajate.

1.2. SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

IS2 – servicii comerciale inclusiv de tip supermarket / hypermarket;

- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

IS2 - se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei de servicii comerciale;

- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc unitățile de servicii comerciale;

UTILIZARI INTERZISE

IS2 - locuire individuală și colectivă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau



toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

1.3. SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

IS2 - Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise, este de 600 mp, și deschiderea minimă la stradă de 20 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IS2 - clădirile nu vor depăși alinierea construcțiilor existente și se vor retrage cu cel puțin 6 m de la aliniamentele spre str. Andrei Muresanu și str. Colibitei. Amplasarea mijloacelor de publicitate se va face exclusiv în interiorul parcelei.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS2 - clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

Amplasarea dotărilor și anexelor tehnico-edilitare aferente spațiilor comerciale și imprejmuirile vor respecta regulile și prevederile impuse de Codul Civil.

Amplasarea mijloacelor de publicitate se va face exclusiv în interiorul parcelei.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

IS2 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4.0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile; **IS2**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu



mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE

IS2 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS2 - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului NP 24-97 și anexa nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525/1996).

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

IS2 - Regimul de înălțime maxim admis este de maxim două niveluri supraterane: P+1 niveluri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IS2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

IS2 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zona.

- 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 parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.



SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IS2 - Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției într-un procent de minim 15% din suprafața terenului.

Obiectivele de investiție vor trebui să fie prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

IMPREJMUIRI

IS2 – Imprejmuirile între proprietăți pot fi opace până la maxim 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la maxim 2,5 m înălțime, însă pentru vizibilitate și atractivitatea spațiului se poate opta și pentru varianta de a nu împrejmuia proprietatea la frontul străzii.

1.4. SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

IS2 - POT maxim = 50%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

IS2 - CUT maxim = 2,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.



ARCHDESIGN
birou de arhitectura

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

CLUJ-NAPOCA
August 2019

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ȘTEFĂNUȚI NICOLAIE IOAN