

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONĂ CU DESTINAȚIE LOCUINȚE REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+4E+2ER Str. Grănicerilor, nr.21, municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Conform PUG Bistrița și Regulament Local de Urbanism aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință: **U.T.R.31-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri, în afara zonei protejate și parțial zonă mixtă (locuințe regim înalt, instituții și servicii).**

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ propune schimbarea destinației zonei pentru **U.T.R. ZONĂ PENTRU LOCUINȚE (L3) – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+4E, cu accente P+5-6 niveluri și a reglementărilor aferente cu privire la regimul maxim de înălțime admis, funcțiuni și dotări aferente.**

*Propunerea PUZ s-a corelat cu prevederile Certificatului de urbanism nr. 965 din 07.07.2020 eliberat în scopul: **ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.Z. LOCUINTE COLECTIVE**” și Aviz de oportunitate 16 / 24.09.2020.*

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și Regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000”, aprobat prin Ordinul nr.





176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat și pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual al zonei este dat de terenurile arabile, curți, construcții sau terenuri libere situate în intravilanul localității, în cadrul zonei studiate există izolat parcele construite, însă amplasamentul ce se propune a fi reglementat este în prezent un teren liber de construcții.

Relaționări între funcțiuni: în zona perimetrului extins de studiu se relevă existența cu preponderență a terenurilor cu funcțiune de locuire.

Caracterul propus al zonei va fi dat de funcțiunea locuire colectivă cu regim de înălțime mediu de tip subcentral.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)-cu accente P+5-6 niveluri;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI





La parterul imobilelor se admit urmatoarele categorii funcționale:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, sub condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele,sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; să beneficieze de locuri de parcare a autoturismelor in conditiile prescrise de prezentul RLU;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (dupa caz, conform legislației în vigoare).

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250m/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare

- desfașurarea de activități comerciale cu livrare de tip en-gros, activități care produc poluare sonoră, olfactivă sau de altă natură.

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00

- realizarea unor false mansarde;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare 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;

- stații de benzină – PECO;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 masini;

- 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 ;

- rulote izolate.

-campinguri și parcuri de rulote



SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru a putea fi considerate construibile, prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarea condiție : suprafața va fi minim 1000mp. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-alinierea clădirilor, în cazul parcelelor existente, respectând alinierea generală a străzii
-în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
-pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective; se retrage fata de aliniament cu minim 6,0m pe strazi cu categoria III și 12,0m pe strazi de categoria II, I;
-în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 4,0 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă sau la aticul ultimului etaj neretras (admitându-se o abatere de 60 cm), dar nu mai puțin de **3,0m**;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la aticul ultimului etaj neretras (admitându-se o abatere de 60 cm), dar nu mai puțin de **5,0 m**;

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt (admitându-se o abatere de 100 cm) pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu mai puțin de **5,0m**;

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă 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 **4,0 m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- Nu se admit soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura nu are lungimea mai mare de 100m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin servitute, conform destinației construcției.



Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în mod exceptional se poate autoriza executarea construcțiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei și adiacent străzilor din incinta ansamblului, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj organizat în comun (pachete de parcaje sau garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, într-o zonă adiacentă la o distanță de maximum 150m de cel mai îndepărtat imobil de locuit. În acest caz, distanța minimă de la clădirile de locuit sau de la limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de 5m;
- Pentru locuințe individuale sau colective se va asigura un loc de parcare pentru 80mp suprafață locuibilă, asigurat pe parcelă proprie;
- Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura un loc de parcare pentru 60mp arie desfășurată;
- Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului;
- în cazul amplasării parcajelor la sol, distanța minimă de la clădirile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de 5m;

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza 4.0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de $15m(P+4E) + 3m/nivel$;
- Numărul de niveluri convenționale date de această înălțime este de $(S)+P+4E$;
- Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente (admițându-se o abatere de 60 cm);

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific la zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- clădirile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;



- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor pe artera de circulație respectivă;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire din azbociment, tablă zincată, cu excepția sistemelor de țigle tratate metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antelene parabolice aparente aplicate pe fațade sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori)
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirii prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire colectivă;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- materialele de finisaj vor fi cele specifice programului: tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate sau casete autoiluminate. Acestea vor fi amplasate în afara domeniului public;

ART. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice edificate, disponibile și funcționale;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- este interzisă deversare apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV. etc) și a antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajare, accesibil din spațiul public;
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.



ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager, sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp, cu excepția spațiilor verzi aflate sub firele de înaltă tensiune;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% din suprafața aferentă fiecărei parcele;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se recomandă ca parcajele la sol să fie plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare și ca pachetele de parcaje amenajate să fie înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime;

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Nu se impune realizarea împrejmuirilor de proprietate către străzile adiacente;
- Împrejmuirile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,7m, cu posibilitatea de a avea un soclu opac de maxim 0,60m și vor putea fi dublate cu gard viu.
- Gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,2m;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu, etc;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% din suprafața terenului

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

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,3 mp.ADC/mp.teren

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

Întocmit: Octombrie 2020
Arh. Alexandra RADU
Coordonator urbanism:
arh. urb. Stefan MARINA

