

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PUZ – AMENAJARE LACAS DE CULT IN SPATIUL P.T. 15, situat in BISTRITA, str.
Soimilor, nr. 15 - intravilan, jud. Bistrita-Nasaud**

1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. aferent PUZ-ului, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ-ului, intarind si detaliind reglementarile (norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor) din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul , RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local aferent “PUZ – AMENAJARE LACAS DE CULT IN SPATIUL P.T. 15” situat in BISTRITA, str. Soimilor, nr. 15 - intravilan, jud. Bistrita-Nasaud, este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare specifica, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor, explicitind si detaliind prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. – ului.

Prin aprobarea conform legii, Regulamentul Local de Urbanism, capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie, in elucidarea unor conflicte ce pot apare intre parti (administratia publica locala, persoane juridice, persoane fizice, etc.).

1.2. Baza Legala : Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată si alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului;actualizari sau modificari ale actelor normative amintite.

1.3. Domeniul de aplicare

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ.

Prevederile REGULAMENTULUI, aferent PUZ – AMENAJARE LACAS DE CULT IN SPATIUL P.T. 15 ”, situat in BISTRITA, str. Soimilor, nr. 15 - intravilan, jud. Bistrita-Nasaud, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

-stabilirea modului de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora;

-stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;

-conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele stiințifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului si solului la nivel local;
- Interzicerea cu desavirsire a depozitarii material si deseurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai in incintele beneficiarilor sau in locuri si conditii adecvate;
- Obligativitatea beneficiarului de a realiza – spatii verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de fata.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Conform art 5 din Ordinul 119/2014 cu modificările ulterioare : (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. (2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor ; Funcțiunea propusă **nu** se încadrează în cadrul articolului 5 alineatul 1, astfel ca distanța de 10.6 m. existentă (care se va și păstra) satisface compatibilitatea între funcțiunea de locuire dominantă și cea de locas de cult propusă.

Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc

-pentru terenul reglementat (S=469 mp):

POT maxim = 100% și CUT maxim = 1

-pentru terenul studiat (S=16200 mp.):

POT maxim = 35% și CUT maxim = 1.8

Lucrări de utilitate publică

Nu se propun lucrări de utilitate publică pe terenul reglementat.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzonele L3 este de 500 m . În prezent se dorește schimbarea de destinație a imobilului situat pe o parcelă cu o suprafață de 469 mp., parcela având un procent de ocupare de 100%.

2.3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament și drumurile publice

Se va respecta amplasarea existentă a clădirilor .

2.3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Se va respecta amplasarea existentă a clădirilor .

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Nu este cazul, clădirea ocupând întreaga parcelă.

2.4. Condiții de acces și drumuri (accese carosabile și pietonale)

- 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 **4.00 metri** ;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire,

eliberate de administratorul acestora.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv spații verzi, alei și circulații pietonale aferente), în locuiri special amenajate (parcari)
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri** de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strazile și aleile existente.

Pentru asigurarea parcarilor necesare se va ține cont și de realizarea parcajului pe locul actualelor parcaje din zona pietei conform PUG Municipiul Bistrita (vezi planșa UTR 10 – parcaj P6). Până la realizarea parcajului parcare masinilor se va realiza pe parcarile aparținând domeniului public (având în vedere că la momentul aprobării prezentului plan există locuri care nu sunt atribuite - vezi planșa cu situația parcarilor), cu respectarea programului și a condițiilor de parcare reglementate.

2.5. Procentul de ocupare a terenurilor

-pentru terenul reglementat (S=469 mp):

POT maxim = 100%

-pentru zona studiat (S=16200 mp.):

POT maxim = 35%

2.6. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT max.= 1 Adc/mp teren;

2.7. Înălțimea construcțiilor

Se va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, referitor la înșorirea imobilelor învecinate. Conform ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de înșorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Se va respecta înălțimea la cornisa existentă; se permite realizarea amenajărilor pe acoperișul terasă: acces pe terasa acoperită, terasa înierbată, amplasarea de vegetație mică și medie.

Distanța între clădirea studiată și ferestrele blocului de locuit este de minim 10.6 m. Având în vedere că înălțimea la cornisa a clădirii studiate nu depășește 10 m. se consideră respectate condițiile articolului 3 din Ordinul 119/2014 cu modificările ulterioare.

2.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirii va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; se propune o arhitectură modernă care să satisfacă din punct de vedere vizual cerințele unei imagini moderne a clădirii;
- construcțiile 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;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirii prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

2.9. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice ;evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau pe terenurile ramase neconstruite;

- 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.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Alimentarea cu **apa si canalizarea** se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă .

Alimentarea cu **energie electrica** se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă. Alimentarea cu **gaze naturale** se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă aflată în apropierea terenului.

Incalzirea spațiilor se va realiza pe centrala termică pe gaz

Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar.

2.10. Spatii verzi si plantate

Având în vedere ca pe terenul studiat există în prezent un procent de 18.74 % de spații verzi, acesta se va păstra. Se propune realizarea pe clădirea reglementată a unui spațiu verde de cca 350 mp. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

2.11. Imprejmuiri

Pentru terenul reglementat nu e cazul realizării de imprejmuiri. În situația în care o parte a clădirii se va demola, sau când se va demola întreaga clădire se vor impune reglementările referitoare la imprejmuiri: - gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;

- 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.;

3.Zonificarea functionala

3.1. Subzona functionala L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri ;

Pentru terenul reglementat se va considera o zonă de funcțiune complementară cu zona de locuințe: lacas de cult (sala pentru slujba, biblioteca, conferințe)

3.2. Utilizare functionala

Utilizari permise:

Pentru **terenul** reglementat se va permite funcțiunea principală de lacas de cult cu funcțiuni secundare de bibliotecă și sală de conferințe. Funcțiunea de bază va fi cea de lacas de cult, în care activitatea principală va fi slujba (rugăciunea). Se vor mai putea face și alte activități specifice lacaselor de cult (nunti, botezuri, diferite activități literare sau muzicale, bibliotecă).

Activitățile care se vor desfășura vor avea loc în general în ziua de duminică și ocazional și în celelalte zile:

- Slujba principală – Duminică 10-12
- Întâlnire de rugăciune – Marți 19-21
- Întâlnire tineret – Sâmbătă 19-21
- Acces bibliotecă – Luni-Vineri – 10-18
- Conferințe (de 3-4 ori pe an) – în general Sâmbătă între 10-16.

Pentru **zona** studiată se permit:

- 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 – comerț, birouri, servicii publice;
- 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 deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizări permise cu condiții pentru zona studiată

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă 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;
- 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 (după caz, conform legislației în vigoare) ;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 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;
- depozitări 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;
- stații de bentină – PECO;
- 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 ;
- rulote izolate.

Intocmit
arh. Suci Adrian Cornel