

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE, situat in BISTRITA, str. Crizantemei , 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 – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” situat in BISTRITA, str. Crizantemei , 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 si Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. Domeniul de aplicare

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ. Prevederile REGULAMENTULUI, aferent PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, situat in BISTRITA, str. Crizantemei , jud. Bistrita-Nasaud, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

- 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 științifice 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 in locuri si conditii adecvate;

-Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protectie – spatii verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de fata.

2.2. SUBZONA FUNCTIONALA L2 – subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime P+2E+M(ER), in afara zonei protejate.

2.2.1. Utilizare functionala

Utilizari permise:

- locuințe individuale cu maxim P+2E+M(ER) niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- 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 selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din

domeniu.

-anexe a cladirilor de locuit, care sa nu depaseasca inaltimea cladirii de locuit si sa se încadreze stilistic cu cladirea a carei anexa este: garaje, bucatarie de vara, spatii de depozitare, spatii de petrecere a timpului liber;

Utilizari permise cu conditii

- se admite folosirea ultimului etaj pentru locuirea individuală 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;

Utilizari 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;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona L2 studiata este de 250 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

2.3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice

Se propune limita de 9 m. fata de axul drumului propus spre modernizare(strada Crizantemei), respectiv 2 m. fata de limita de proprietate in zona drumului de acces la parcele, aflat in proprietate privata .

2.3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Cladirile se vor retrage cu minim jumătate din înaltime dar nu mai puțin de 3 m. fata de limitele laterale si cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5m. fata de limita posterioara. Se vor respecta prevederile Codului Civil

2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

- 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 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

2.4. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)

- 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 pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei 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 pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
- 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 se face de pe strada Crizantemei, care se va prevedea a fi modernizată. Aceasta strada a fost propusă spre modernizare cu ocazia altui studiu urbanistic realizat în zona. Astfel acest drum va avea un profil de 6 m. carosabil (două benzi), 2 trotuare de 1m. lățime.

2.5. Procentul de ocupare a terenurilor

POT max.=35%

2.6. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT = max. 1,2 mp.Adc/mp teren;

2.7. Înălțimea construcțiilor

- 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 de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

2.8.Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- 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 de pe artera de circulație respectivă;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu îvelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie (unde se propune realizarea unor acoperisuri);

2.9.Conditii de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- 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.

În zona **sunt** rețele tehnico-edilitare (energie electrică și rețea de apă). Rețeaua de gaze naturale este situată pe strada Tarpiului, cu posibilitate de extindere. Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar. Canalizarea se va realiza local, cu bazin vidanjabil , până la extinderea rețelei stradale. În prezent nu se poate realiza (sau se poate realiza cu costuri foarte mari) racordarea la rețeaua de canalizare din cauza diferenței de cote de nivel dintre strada Tarpiului și terenul studiat. Încalzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil solid

Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

2.10. Spații verzi și 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 50 mp; se vor avea în vedere arbori de aliniament decorativi de talie mică și medie(de ex. artar , platan, otetar, tuia, tisa, buxus)
- 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% pe fiecare parcelă;

2.11. Împrejmuiri

- 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.;

Intocmit
arh. Suciu Adrian Cornel