

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**  
**PUZ – MODIFICARE PREVEDERI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIREA UNOR**  
**LOCUINTE COLECTIVE P+4E, Bistrita, Viisoara, nr. 270 , 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 – MODIFICARE PREVEDERI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIREA UNOR LOCUINTE COLECTIVE P+4E, Bistrita, Viisoara, nr. 270 , 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 – MODIFICARE PREVEDERI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIREA UNOR LOCUINTE COLECTIVE P+4E, Bistrita, Viisoara, nr. 270 , jud. Bistrita – Nasaud, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :
  - amplasarea constructiilor in raport cu limitele terenului;
  - 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**

**L3** – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4

#### **2.2.1. Utilizare functionala**

Utilizari permise:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- 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 tehnoredilitare 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 deservite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

#### Utilizări permise cu condiții

- 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 ;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate.

### **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **2.3.1. Caracteristici ale parcelelor**

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi constructibilă cu funcțiunile admise în subzonele L3 este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

#### **2.3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament și drumurile publice**

Se propune limita de 6 m. față de axul drumului propus spre modernizare, respectiv 18 m. față de axul DN17.

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

Clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 m. fata de limitele laterale și cu minim jumătate din înălțimea 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;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati 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.
- 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.
- 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., dar nu mai puțin de un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Circulația carosabilă se face de pe DN17 și pe drumul privat existent, care se va prevedea a fi modernizat la un drum cu două benzi carosabile și trotuare pe fiecare parte (50 cm, 120 cm.). Acest drum va deservi toate parcelele existente prin servitute de trecere.

#### **2.5. Procentul de ocupare a terenurilor**

POT max.=35% ·

#### **2.6. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

CUT = max. 1,8 mp.Adc/mp teren;

#### **2.7. Înălțimea constructiilor**

- 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 constructiilor**

- 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.

## **2.9. Condiții 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;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
  - toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.
    - retea apa si canalizare: rețeaua de apa si canalizare se afla pe DN17 (retea apa din PEHD 200, retea de canalizare PVC 315)
    - retea energie electrica: exista retea pe drumul privat existent;
    - retea gaze naturale: exista retea pe drumul privat existent. Incalzirea spatiilor se va realiza pe centrala termica pe gaz (sau combustibil solid).
- Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre 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 mica si 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. 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.;

Intocmit  
arh. Suciu Adrian Cornel