

REGULAMENT DE URBANISM

Denumirea lucrării

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILANUL MUN. BISTRITA, SUBZONA L2, SI CONSTRUIREA UNOR CASE DE LOCUIT

Amplasament:

strada Alunului, extravilan, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud

Titulari:

BUHOS VIOREL CONSTANTIN

str. Labirint, nr. 43A, loc. comp. Unirea, mun. Bistrita, jud. BN

Proiectant:

arhitect RUR: Mariana Rodica Michiu Dinescu
desenat: arhitect: Cornel-Ioan Runcan

Data elaborarii:
02.2020

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul regulamentului de urbanism

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996. Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentatii devin acte de autoritate a administratiei publice.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 (republicata modificata si completata prin Legea 453/2001)
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata in 1998)

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicata in 1998)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)
- Ordonanta 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
- OGR nr 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata prin Legea nr. 242/2009
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Ordonanta de urgenta nr. 108/2001 privind exploatatiilor agricole
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)
- PUG mun. Bistrita, aprobat HCL 136/2013 si prelungit cu HCL 184/2018
- Codul civil**

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care va reglementa zona studiata. El se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001, doar in baza altui P.U.Z. avizat si aprobat legal. Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,dupa caz in functie de tipul lucrarilor executate.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

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

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Colectarea si neutralizarea deseurilor se va face organizat la o platforma ecologica moderna.

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

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P 100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare. Interesul public va fi aparat si prin conditionarea liberului acces al publicului in zona,

pe trasee pietonale sau carosabile.

6.Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii si asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru zona studiata se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile, direct din caile de acces. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele, specificul si caracteristicile zonei.

Pornind de la regulamentul general de urbanism, de la situatia rezultata din ridicările topografice, de la configuratia terenului, propunerile se vor incadra in utilizările permise in subzona L2 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de S/D+P+E/M, in afara zonei protejate, respective:

- indicatori urbanistici obligatorii pentru locuinte - POT max.=35%/CUT max=1.2;
- suprafata de teren pentru ca o parcela sa fie construibila va fi urmatoarea:
Regim de construire izolat - 500mp;
- parcela va avea front de minim 12m si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- se va respecta o retragere de minim 5.00m fata de aliniament.(regula se aplica tuturor parcelelor rezultate indiferent la care strada sau drum interior sunt adiacente si se refera la amplasarea constructiilor fata de latura principala a parcelei, respective latura de unde se realizeaza accesul pe parcela).
- constructiile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3.0m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor, iar fata de limita posterioara se va respecta o retragere de minim 5.0m;
- utilitatile vor fi realizate prin extinderea retelelor existente in zona, pe cheltuiala beneficiarilor, solutiile fiind impuse de catre detinatorii acestora;
- PUZ realizat va respecta prevederile Ordinului nr 119/2014, privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- se vor realiza spatii verzi pe minim 30% din suprafata terenului si min. 2 locuri de parcare in interiorul parcelei (pentru fiecare parcela in parte);
- zona de institutii si servicii (IS), va fi o zona comuna care va deservi zona studiata si reglementata si nu numai. Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici aceasta zona va respecta aceleasi prescriptii ca si zona de locuit (POT max.=35%/CUT max=1.2, iar regimul max. de inaltime nu va depasi S/D+P+E/M). Aici se vor regasi o zona de comert, cu o parcare auto aferenta (min. 12 locuri de parcare) si o zona comuna dotata cu amenajari de tip: parc/locuri de joaca/terenuri sportive/ etc.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și

platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- se vor respecta prevederile Codului Civil;

Regimurile de înălțime propuse nu vor depăși regimul maxim de înălțime reglementat respectiv S/D+P+E/M.

Amplasarea față de limitele parcelei se va realiza cu respectarea poligonului de implementare a construcțiilor.

Accesul principal se va realiza din str. Ghinzii, str. Alunului, str. Carpanis, pe drumurile de incintă propuse a se realiza la o lățime de 8m.

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Modalitățile de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor de protecție a zonei, cât și normelor generale de igienă. Astfel, echiparea edilitară se va realiza după cum urmează:

Alimentare cu apă - rețeaua de apă este situată în zona str. Ghinzii - str. Alunului, iar extinderea rețelei de apă și canal care va deservei racordării viitoarelor case de locuit se va face exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, proiectul de extindere de rețea de apă și canalizare fiind elaborat în baza unor documente legale (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati).

În vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrările mai sus menționate, realizarea extinderii de rețea de apă și canalizare se va face conform specificațiilor tehnice prevăzute în documentația tehnică.

Alimentare cu energie electrică - rețeaua de energie electrică se află situată pe str. Ghinzii - str. Alunului, iar extinderea acesteia se va realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, conform reglementărilor în vigoare a ordinului ANRE 36/2019 și 59/2019 unde sunt reglementate categoriile și condițiile conform cărora o persoană fizică sau juridică își poate realiza o extindere a unei rețele de alimentare cu energie electrică și să suporte cheltuielile, și a unui calcul de rentabilitate realizat de către societatea de distribuție a energiei electrice.

În baza ordinului ANRE 36/2019 și 59/2019, orice persoană fizică sau juridică care dorește să realizeze extinderi de rețea pe cheltuiala proprie trebuie să îndeplinească condiția ca numărul minim de imobile care urmează să fie bransate să fie mai mare de 4 (imobile) indiferent ca sunt locuințe individuale sau locuințe colective).

Confirmând acest lucru, investiția va fi face parte din categoria de dezvoltator, iar realizarea extinderii de rețea va fi posibilă cu condiția ca costurile generate să fie suportate în întregime de către dezvoltator.

Alimentare cu gaze naturale - rețeaua de alimentare cu gaze naturale se află situată pe str. Ghinzii - str. Alunului, extinderea acesteia realizându-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Rețeaua de gaze naturale din care se va realiza extinderea, va sta la baza bransării viitoarelor case de locuit. Pentru obținerea unei fișe de soluție tehnică este necesară depunerea unei documentații către sucursala de distribuție a

gazelor naturale - DelGaz Grid.

Canalizare/Deversare ape menajere - rețeaua de canalizare este situată în zona str. Ghinzii - str. Alunului, extinderea acesteia realizându-se exclusiv pe cheltuiela beneficiarului. Proiectul de extindere a rețelei va fi elaborat în baza unor documente legale. (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati)

În vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrările mai sus menționate, realizarea extinderii de rețea de apă și canalizare se va face conform specificațiilor tehnice prevăzute în documentația tehnică.

8.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Pentru a putea exploata la maximum potențialul zonei, și pentru a putea fi amplasate construcții, se recomandă ca parcela/parcelele să aibă front la stradă.

Acest front la stradă trebuie să fie mai mare sau egal cu 12m, iar adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu frontul la stradă.

Repartizarea armonioasă a construcțiilor pe teren, cât și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări, vor spori calitatea și caracterul zonei.

9.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Suprafețele verzi, spațiile plantate, scuarurile cât și spațiile libere pietonale sunt strict necesare pentru agrementarea și sporirea confortului general și, plantarea este indicat să se facă cu specii locale de plante.

Se propune realizarea unor perdele de vegetație pe toate laturile parcelei studiate.

Se recomandă plantarea unor arbori de aliniament de tipul platan, artar, fag, carpen (la fiecare 50mp), arbuști de talie medie - tisa, thuja, etc și gazon.

Împrejmuirile se vor realiza din materiale semiopace sau transparente cu o înălțime de max. 170 cm dublate de garduri vii cu rol de difuzie a zgomotului și protecție.

III.Zonificarea funcțională – Prevederi la nivelul subunităților funcționale

- Utilizări permise:
 - locuințe individuale cu maxim S/D+P+E/M niveluri, în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - scuaruri publice;
 - împrejmuiri, 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 selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- Amplasare/aliniament: in limitele poligonului de implementare a constructiilor, conform piese desenate
- Regim de inaltime: max S/D+P+E/M
- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. Procentul de ocupare propus al terenului va fi de: POT maxim= 35%.
- Suprafata de spatiu verde amenajat va fi de minim 30% din suprafata totala a parcelei.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. Coeficientul de utilizare propus al terenului va fi: CUT = 1.20ADC/mp.

In zonele constituite, dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:

- in raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si a celorlalte legi in vigoare.

Constructiile propuse pe terenul reglementat vor fi retrase fata de limita posterioara a terenului la min. 5 m.

- Se vor asigura urmatoarele:

Accesul se va realiza din str. Ghinzii - str. Alunului si respectiv str. Carpanis, pe drumurile de incinta propuse a se realiza la o latime de 8m, cu urmatoarele facilitati:

- str. Alunului, fiind o strada cu profil variabil (8m-12m/13m) se vor realiza (prin grija si implicarea administartorului public) amenajari de tip: piste de biciclete/zona de parcare auto intercalate cu zone plantate/trotuare cu profile variabile/etc. (conform propuneri profile transversale str. Alunului)

- asigurarea cu utilitati a obiectivelor, respectiv extinderea retelelor de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale,

- completarea infrastructurii tehnico-ediliatre se va face pe cheltuiala beneficiarilor si se vor autoriza o data cu autorizarea constructiilor;

Amplasarea si functionarea constructiilor propuse nu vor afecta buna functionare a circulatiei din zona.

Pietonii vor circula in zona in conformitate cu legea. Pietonii sunt obligati sa traverseze drumurile publice fara marcaje sau indicatoare in acest sens, perpendicular pe axa acestora, dupa ce s-au asigurat ca nu exista nici un pericol.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- 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;

Aspectul exterior al clădirilor

- 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 învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc) sau tabla dublu cutată/faltuită. de culoare maro, grenă, brun sau gri antracit este obligatorie;

- acoperișurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori precizate;

- Utilizari interzise:

-nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare;

-nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șiță, tablă tratată, țiglă);

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia zonei;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în tipologia zonei și vecinătățile construcțiilor;

- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

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.;

Necesarul locurilor de parcare se va realiza conform HG 525/1996 și P 132/1993, 1 loc parcare la 80mp suprafața locuibilă.

- Spații libere și spații plantate

Suprafața de spații verzi amenajate/spatii libere pietonale/spatii plantate - scuaruri va fi de minim 30% din suprafața totală a parcelei.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Elaborat

arhitect RUR: Mariana Rodica Michiu Dinescu
desenat: arhitect: Cornel-Ioan Runcan