

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent  
PUZ – INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI  
BISTRITA, PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, BISTRITA, 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 terenuri in intravilanul municipiului Bistrita, parcelare terenuri in vederea construirii de locuinte individuale si functiuni complementare locuirii, Bistrita, 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 terenuri in intravilanul municipiului Bistrita, parcelare terenuri in vederea construirii de locuinte individuale si functiuni complementare locuirii, Bistrita, 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 D(S)P+1E(M/ER), in afara zonei protejate.

### **2.2.1. Utilizare functionala**

Utilizari permise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim D(S)P+1E(M/ER) niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- 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 incadreze 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;

### **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 subzonele L2 este de 500 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 drumurile propuse in interiorul zonei studiate.

#### **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 una din limitele laterale si cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5m. fata de limita posterioara. Se vor respecta si 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 executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor 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:

- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Circulatia carosabila se face de pe strada Lacului si strada Valea Ghinzii

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

POT max.=35%

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

CUT = max. 0,7 mp.Adc/mp teren;

### **2.7. Inaltimea 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 7 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.
- acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) sau tigla metalica de culoare maro, grenă, brun-roșcată ;

## **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;
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

-retea apa: rețeaua de apa este pe strada Lacului si strada Valea Ghinzii.

-retea canalizare: exista o retea pe strada Valea Ghinzii. Realizarea unei noi retele, sau extinderea celei existente se va studia printr-un proiect de specialitate. Pana la realizarea extinderii rețelei de canalizare, canalizarea apelor menajere se va realiza in bazine vidanjabile individuale.

-retea energie electrica: exista retea pe strada Lacului si strada Valea Ghinzii. Se va face extindere de retea pentru racordarea viitoarelor constructii.

-retea gaze naturale: exista retea pe strada Lacului si strada Valea Ghinzii. Se poate racorda intreaga zona in urma realizarii unui proiect de specialitate. 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. Spatii verzi si 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.;

**2.12. SUBZONA FUNCTIONALA - L2.1** - subzona de functiuni complementare locuirii (spatii de servicii, gradinita) situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+2E+ER(M) niveluri. Se propun suprafete desfasurate mai mari de 250 mp pentru spatiile comerciale si de servicii, fara a afecta caracterul general al zonei. Nu se vor amplasa spatii comerciale care sa genereze circulatii auto semnificative.

### **2.12.1. Utilizare functionala**

Utilizari permise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim D(S)P+2E+ER(M) niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- 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 selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei în vigoare din domeniu.
- anexe a cladirilor de locuit, care sa nu depaseasca inaltimea cladirii de locuit si sa se incadreze 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;

### **2.13. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **2.13.1. Caracteristici ale parcelelor**

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzonele L2.1 este de 500 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

#### **2.13.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice**

Se propune limita de 9 m. fata de axul drumurilor propuse pe terenul studiat .

#### **2.13.3. 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 una din limitele laterale si cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5m. fata de limita posterioara. Se vor respecta si prevederile Codului Civil

#### **2.13.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași 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;

### **2.14. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)**

- pentru a fi construite, 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 fara îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevazute 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:
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Circulația carosabila se face de pe strada Lacului și strada Valea Ghinzii

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

POT max.=35%

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

CUT = max. 1,26 mp.Adc/mp teren;

### **2.17. 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 7 metri;
  - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

### **2.18. 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.
- acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezic etc.) sau tigla metalica de culoare maro, grenă, brun-roșcată ;

### **2.19. 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;
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

-retea apa: rețeaua de apa este pe strada Lacului si strada Valea Ghinzii.

-retea canalizare: exista o retea pe strada Valea Ghinzii. Realizarea unei noi retele, sau extinderea celei existente se va studia printr-un proiect de specialitate. Pana la realizarea extinderii rețelei de canalizare, canalizarea apelor menajere se va realiza in bazine vidanjabile individuale.

-retea energie electrica: exista retea pe strada Lacului si strada Valea Ghinzii. Se va face extindere de retea pentru racordarea viitoarelor constructii.

-retea gaze naturale: exista retea pe strada Lacului si strada Valea Ghinzii. Se poate racorda întreaga zona in urma realizarii unui proiect de specialitate. 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.

### **2.20. 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;

### **2.21. 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. Suciuc Adrian Cornel