

## REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL: PENTRU AMENAJAREA UNEI ZONE MIXTE CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Bistrița, Str. Andrei Mureșanu, Nr, 9, Jud. Bistrița Năsăud

**U.T.R.** – ul cuprins în documentația P.U.Z.:

**M1\***, – (locuințe colective și funcțiuni complementare) – Structură funcțională preponderent rezidențială, incluzând locuire colectivă, activități complementare, comerciale situate în afara zonei protejate.

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

C.F. Nr. 85557, Nr. Cad. 85557:

C.F. Nr. 85556, Nr. Cad. 85556

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care sta la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu, precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona.

RLU stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

În cazul de față, RLU se aplică pentru terenul în suprafața de 3.045 mp – teren liber de construcții și terenului în suprafața de 343 mp – teren rezervat pentru asigurarea accesului.

#### 2. Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- PUG Bistrița

#### 3. Domeniu de aplicare

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, așa cum este prezentată în planșa Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

---

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

### **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, cailor 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 funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

### **Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)**

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

POT maxim = 50,00%

CUT maxim = 2.50

### **Lucrări de utilitate publică:**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

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

### **Orientarea față de punctele cardinale**

*Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face, în conformitate cu regulile sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:*

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii și amplasament, distanțe între clădiri pentru a se evita umbrirea reciprocă, etc.

*Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.*

*Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.*

*Conform articolului 3 din Ordinul nr 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.*

### **Amplasarea față de drumurile publice**

Terenul are acces direct de pe strada Andrei Muresanu și strada Cobilitei

---

### **Amplasarea fata de aliniament**

*Cladirile se vor amplasa pe limita sudica a parcelei studiate, la str Andrei Muresanu*

*Constructiile propuse nu vor depasi aliniamentul constructiilor existente si se vor retrage cu cel putin 6m dinspre str Andrei Muresanu.*

*Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ; unde  $H$  = înălțimea construcției autorizate;  $D$  = distanța până la cladirile vecine), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.*

### **Amplasarea in interiorul parcelei**

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:*

- Fata de limitele laterale ale parcelelor, cladirile se vor retrage cu o distanta minima de: fata de limita vestica 5m, fata de limita estica  $H/2$  min 5,00m
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta de  $H/2$  minim 6,00m
- *Balcoanele sunt permise in afara perimetrului edificabil, cu conditia respectarii unei adancimi de maxim 1,40m si a Codului Civil.*

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii masurata la cornisa sau la atic in punctul ce mai inalt, dar nu mai putin de 12m.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct sau prin drum de servitute de la un drum public sau privat.

Se va asigura acces carosabil si acces pietonal direct din drumurile publice, sau prin drept de servitute. Accesul carosabil va avea o latime maxima de 9.00 m, iar accesul pietonal minim 1.50m. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Se vor prelungi toate retelele edilitare existente in zona pana la terenul studiat.

Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnic-edilitare. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.

Lucrarile de echipare edilitara a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind ingropate.

### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele conditii:

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- sa aiba acces carosabil direct din drumurile publice sau prin drum de servitute Prin exceptie, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin Planuri Urbanistice de Detaliu, cu conditia conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea si configurarea clădirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus mentionate, specifice zonei.

---

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.**

### **Parcaje**

Numarul parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiei, astfel:

- 1 loc de parcare pentru apartamente cu o suprafata utila mai mica de 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru apartamente cu o suprafata utila mai mare de 100 mp
- pentru spatiile comerciale sau de servicii, se vor asigura locuri de parcare pentru clienti conform Regulament General de Urbanism confor HG 525 /1996

### **Spații verzi**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

### **Împrejmuiri**

Ca regula generala, imobilele nu vor avea împrejmuire, dar in anumite circumstante se pot realiza, respectand modul de construire si reglementarile descrise mai jos.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în zonă.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară ale clădirii vor fi de preferință opace.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

Împrejmuirea proprietăților nu are caracter obligatoriu.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **1. Unitati si subunitati functionale**

**UTR M1\***, – (locuințe colective și funcțiuni complementare) – Structură funcțională preponderent rezidențială, incluzând locuire colectivă, activități administrative, comerciale (terțiare), alimentație publică, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, sportive, situate în afara zonei protejate.

Funcțiunea propusa:

- locuire in blocuri de locuinte

Utilizari permise:

- Locuinte, servicii, comert, alimentatie publica, dotari publice, sanatate, locuinte de serviciu, cazare in regim hotelier, hotel de apartamente.

Serviciile, comerțul, alimentația publică și orice alte dotări cu acces public se vor realiza in special la parterele imobilelor, cu acces direct din exterior.

Nu se admite accesul publicului prin casa scării.

Utilizari interzise: - orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte:

- activitati poluante;
  - activitati industriale cu risc tehnologic;
  - activitati agrozootehnice intensive ;
  - depozitare en-gros;
  - activitati generatoare de trafic intens;
-

- activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice;

Caracteristicile parcelelor:

- suprafata minima 1000 mp

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- se vor amplasa in la o distanta de 6.0m fata de aliniamentul construtilor existente

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Fata de limitele laterale ale parcelelor, cladirile se vor retrage cu o distanta de fata de limita vistica 5m, fata de limita estica  $H/2$  min 5,00m
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 6.0 m

Indicatori urbanistici maximali

POT maxim = 50,00%      CUT maxim = 2.50

Regimul de inaltime

1-2S+P+4E+2ER

Circulatii si accese:

- parcelele sunt construibile daca au asigurat un acces minim de 3 m(maxim 6,00m);
- stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului (la sol si in subsolul cladirilor) sau pe locurile de parcare amenajate in cadrul străzii, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Amenajari:

- spatii verzi, locuri de joaca , toate in incinta proprietatii.

Aspectul exterior al cladirilor:

- constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- clădirile vor avea acoperiș tip terasă sau șarpantă;
- se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment;
- anexele vizibile din spatiile publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale;

Spatii libere si plantate:

- se va limita ponderea suprafetelor mineralizate in curti, iar spatiile dintre constructii si aliniament se vor trata ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori, de regula foioase

Echipare tehnico-edilitara:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura evacuarea apelor pluviale in reseaua de canalizare;
- se va mentine curatenia rigolelor in fata fiecărei proprietati evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil sau in curti.

Imprejmuiri

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si vor avea o inaltime de maxim 2,2m, prevazute cu soclu opac de minim 0,3m;
  - imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltime de maxim 2,2m;
-

- 
- împrejmuirea terenului nu are caracter obligatoriu.
- 

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor publice carosabile, a sistemului de alei și platforme. Se va lua în considerare reglementările privind securitatea rutieră.

Echipare tehnico-edilitară:

- apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate
- se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare;

Imprejmuiri:

- nu este cazul

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

*Membru O.A.R.-T.N.A. 8185*

*Coordonator proiect,*

Arh. Urb. Susana Dumitrescu

*Membru R.U.R.*

