

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PUZ - Construire locuinte individuale si colective in regim de inaltime S(D)
+P+2E+ER(M) , amenajari exterioare si accese , Bistrita, strada Iancu Jianu,
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 - Construire locuinte individuale si colective in regim de inaltime S(D)+P+2E+ER(M) , amenajari exterioare si accese ", Bistrita, strada Iancu Jianu, 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 Legală : 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; Legea nr.350/2001 privina amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată si alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

1.3. Domeniul de aplicare

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ.

Prevederile REGULAMENTULUI, aferent "PUZ - Construire locuinte individuale si colective in regim de inaltime S(D)+P+2E+ER(M) , amenajari exterioare si accese ", Bistrita, strada Iancu Jianu, jud. Bistrita-Nasaud " , se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

-stabilirea modului de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora;

-stabilirea retelelor edilitare în 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 stiințifice 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.

2.1.1. Terenuri livezi si fanate din intravilan

In zona studiata exista terenuri avand categoria de folosinta fanata si livada situate in intravilan.

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alineatul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcellele ce fac obiectul proiectului, nu se încadrează în această situație.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sătoase) și a echilibrului ecologic.
- În zona nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

- În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- actualizarea legilor de mai sus
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. 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.

2.2.3. 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, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. 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.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

POT maxim = 35% și CUT maxim = 1.2

2.2.7. 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.

3 Zonificarea functionala

Se propune o singura zona functionala:

- zona de locuire (**L2.1**) cu regim de construire izolat sau cuplat cu inaltime maxima de $S(D)+P+2E+ER(M)$

- L2.1 - subzona de locuire individuală si colectiva mica cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de $S(D)+P+2E+ER(M)$, în afara zonei protejate

Terenurile studiate fac parte din zona UTR 25, cu functiunea dominanta de locuire.

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Funcțiunea dominanta: - locuinte individuale

4.1. 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;

- împrejuriri, 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 atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă ; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit 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 îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau (după caz, conform legislației în vigoare) ;

Utilizari interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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 refolosibile;

- platforme de precolectare 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.

4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se va respecta înălțimea medie a cladirilor învecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile învecinate.

Se propun doua cladiri D(S)+P+2E+ER(M), locuinte colective de mici dimensiuni, H max la streasina (atic) de maxim 10.00 m. si 8 locuinte individuale D(S)+P+1E+ER(M); H max la streasina (atic) de maxim 8.00 m

La terenurile studiate se propune o retragere de 9.00 m din axul strazilor existente (propuse spre largire la 8.00 m) ., precum si a strazii propuse (cu o latime de 8 m). Pe latura posterioara, cladirile se vor retrage cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m. Pentru cladirea propusa pe CF 89792 accesul se propune de pe strada Iancu Jianu cat si din drumul de exploatare modernizat retragerea fata de limita sudica a terenului va fi de 3 m.

Se vor respecta prevederile din Hotarirea nr. 525 /1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, in ceea ce priveste amplasarea in interiorul parcelei (art. 24) , înaltimea constructiilor (art. 31) si reguli cu privire la amplasarea de parcaje (art. 33) si anexa 5 la Regulament. Se propune o distanta între cladirile de pe aceeasi parcela o distanta de minima de 5 m , cu respectarea Ordinul nr. 119 din 2014 a Ministerului Sanatatii.

4.2.1. Caracteristici ale parcelelor

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

4.2.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice

Se propune limita de 9 m. fata de axul strazii Iancu Jianu si drumul de exploatare propuse spre modernizare, precum si fata de strada nou creata in interiorul parcelelor.

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

Cladirile se vor retrage pe latura posterioara cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m. Pentru cladirea propusa pe CF 89792 accesul se propune de pe strada Incu Jianu cat si din drumul de exploatare modernizat retragerea fata de limita sudica a terenului va fi de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m.

4.2.4. 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;

4.3. 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 posibilități 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.

Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada Iancu Jianu, strada existentă modernizată, drumul de exploatare modernizat, care face legătura între strada Iancu Jianu și strada Constantin Brancoveanu. Se propune o stradă în interiorul parcelelor pentru asigurarea accesului la loturile nou create. Pentru toate strazile modernizate se propune un carosabil de 6 m. precum și 2 trotuare de 1 m. lățime.

4.4. Procentul de ocupare a terenurilor

POT max.=35%

4.5. Coeficientul de utilizare a terenurilor

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

4.6. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este de $D(S)+P+2E+ER(M)$.
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 10 metri, sau înălțimea maximă admisă conform OMS 119/2014;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

4.7. 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.

4.8. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe strada Iancu Jianu (apa-canal, energie electrică, gaze naturale);
- 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.

In zona sunt rețele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa - canal, gaze naturale). Aceste rețele sunt pe strada Iancu Jianu, strada situata in intravilanul localitatii. Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil gazos.

Se va amenaja o platforma acoperita de minim 5 mp, conform ordinului 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, pentru amplasarea pubelelor de gunoi. Ridicarea gunoiului menajer va avea o frecventa de ridicare zilnica.

4.9. 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 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;

4.10. 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. urb. Suciu Adrian Cornel