

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

Întocmire documentație

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PENTRU REALIZAREA UNOR LOCUINȚE
COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
D(sau S)+P+2E, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI
ACCESE**

Bistrița, județul Bistrița-Năsăud

Beneficiar : COZONAC OCTAVIAN-DĂNUȚ și COZONAC ADRIANA

Proiectant :

S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

CUI 25358943

S.C. CILTECK CONSTRUCT S.R.L.

CUI 46710383

Șef proiect : Arh. Radu Săplăcan

Proiectant: Arh. Teodora Pop

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII:	Întocmire documentație PUZ PENTRU REALIZAREA UNOR LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(sau S)+P+2E, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCESE
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	COZONAC OCTAVIAN-DĂNUȚ și COZONAC ADRIANA
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L. S.C. CILTECK CONSTRUCT S.R.L. Arh. RADU SĂPLĂCAN
DATA PREDĂRII	IANUARIE 2023

LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL

S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,
jud. Bistrița Năsăud

S.C. CILTECK CONSTRUCT S.R.L.

Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,
jud. Bistrița Năsăud

ȘEF DE PROIECT

Arh. RADU SĂPLĂCAN

PROIECTANT

Arh. Teodora Pop

L2* – ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(sau S) + P + 2E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D(sau S) + P+2, în afara zonei protejate;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective cu maxim D (sau S) + P+2 niveluri, în regim de construire izolat.
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise locuințe semicolective sau locuințe colective, cu respectarea următoarelor condiții:
 - construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă;
 - suprafața construită totală a fiecărei construcții va fi de maxim 250 mp (se ia în calcul suprafața construită conform calcul P.O.T.)
 - numărul maxim de unități locative pentru fiecare construcție este de 6 apartamente.
- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- 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 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 benzină – 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

O parcelă se consideră construibilă dacă are următoarele caracteristici:

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 20m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor retrage cu minim 5.00 m față de aliniament.

-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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă.

ARTICOLUL 7 - 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 dacă

cel puțin una dintre construcții nu are ferestre ale încăperilor de locuit către construcția vecină.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- 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.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accesuri carosabile pentru locatari;
- accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje și garaje.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru locuințele colective se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament) și se va respecta o retragere de minim 5 m față de camerele de locuit;
- se vor amenaja locuri de parcare suplimentare astfel:
 - ADC a unității locative este mai mare sau egală cu 120 m² – 1 loc de parcare suplimentar ;
 - ADC a unității locative este mai mare sau egală cu 240 m² – 2 locuri de parcare suplimentare ;
 - ADC a unității locative este mai mare sau egală cu 360 m² – 3 locuri de parcare suplimentare ;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Zona funcțională	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr maxim de niveluri convenționale
L2*	13.00	D + P + 2

ARTICOLUL 11 - 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;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șiță, tablă tratată, țigla) ;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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%.

ARTICOLUL 14 - 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.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT_{maxim} = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT_{maxim} = 1,50 ADC/mp