

# **VOLUMUL II**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



## 1 Dispozitii generale

### 1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „**PUZ pentru CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE SI PARCAJE**”, in municipiul Bistrita, str. Subcetate, nr. 38A. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Bistrita.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei reglementate, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### 1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

### 1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Bistrita, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## 2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

### 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul studiat nu face parte din zone protejate ale mediului natural sau construit.

### 2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

## 2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Regulile de amplasare si retragerile minime reglementate in capitolele urmatoare se refera la suprafata de teren cuprinsa in PUZ pentru care se propune **R.L.U. M1\*** care contine derogari de la R.L.U. M1 conform PUG. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Balcoanele sau logiile vor putea depasi cu pana la 1 m limita retragerilor (aliniment, lateral, posterior) sau conturul poligonului de implementare a constructiilor.

Zona reglementata are in componenta sa strada de acces notata in partea desenata a prezentei documentatii ca „Strada A”, care a fost reglementata prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L.. Gabaritul si pozitionarea acestei strazi a fost pastrata prin prezenta documentatie, si a fost prevazuta o suprafata de teren pentru posibilitatea largirii in viitor a acestei strazi, de la un gabarit de 8.00m la un gabarit de 9.00m.

## 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă datorita accesului pe teren prin intermediul Strazii A, reglementata prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L..

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## 2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prezenta documentatie propune 2 tipologii de parcele:

- Parcela construibila – pe care sunt amplasate imobilele propuse prin prezenta documentatie. Aceasta se va dezmembra ulterior obtinerii autorizatiei de construire.
- Parcela drum de acces (Strada A) – neconstruibila, identificabila in partea desenata a acestei documentatii.

## 2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Pe suprafata de teren aferenta PUZ spatiile verzi vor ocupa minim 30.00% din suprafata totala a terenului inclusa in subzona M1\*. La nivelul subzonei M1 din PUG Bistrita, acest coeficient este de minim 30.00%.

## 3 Zonificare functionala

### 3.1 Unitati si subunitati functionale

**Caracterul existent:** Conf. PUG teritoriul studiat este incadrat in M1 (subzona mixta situate in afara limitelor zonelor protejate cu regim de inaltime maxim P+4 niveluri (institutii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte)).

**Caracterul propus:** Se pastreaza structura si suprafata unitatilor functionale prevazute in PUG si explicitate mai sus.

## 4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Regulile de conformare care urmeza se refera la suprafata de teren aferenta subzonei M1\*.

#### **4.1 M1\* – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (instituti, servicii publice de interes general, servicii, locuinte)**

### **SECȚIUNEA 1. GENERALITATI**

#### **Caracterul zonei**

Zonele mixte se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale municipiului Bistrița.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productiv manufacturiere și locuințe.

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuire colectiva
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu depășesc suprafață de 250 mp/ADC, nu generează un trafic important de persoane și mărfuri, nu au program prelungit după orele 22.00, nu produc poluare;
- se admite conversia ulterioară a locuințelor în alte funcțiuni cuprinse la articolul 1, cu condiția respectării legislației în vigoare și a prezentului regulament.

#### **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;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, 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;
- 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.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;
- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;

## SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata de teren minima pentru ca o parcela sa fie construibila va fi de 1000 mp cu front de minim 12 m si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt permise comasari si dezmembrari ale parcelelor existente in vederea constituirii parcelei construibile si a celei destinate drumului de acces (Strada A).

Ulterior edificarii sunt permise dezmembrari ale parcelei construibile.

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinuu (deschis).

In cazul de fata, prin aliniament se intelege limita de demarcatie intre suprafata de teren construibila, situata in M1\*, si zona de teren alocata eventualei largiri a drumul de acces (Strada A) aflat in partea Nord-Vestica a amplasamentului.

Un al doilea aliniament este dat pe latura Nord-Estica a parcelei, spre strada B.

Cladirile propuse se vor retrage cu minim 5.00 m de la aliniamentul strazii A si cu minim 21.85 m de la strada B.

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

Retragerea față de limitele laterale și limita posterioară, calculată de la limita terenului amenajat adiacent, va fi egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Toate construcțiile vor fi amplasate în interiorul poligonului de implementare a construcțiilor, respectând cerințele de retrageri.

## 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 la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

În cazul în care două imobile învecinate dispun de un demisol comun, înălțimea între acestea va fi egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, calculată de la cota amenajată a placii peste demisol.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Strada de acces notată în partea desenată a prezentei documentații ca „Strada A”, a fost reglementată prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L.. Gabaritul și poziționarea acestei străzi a fost pastrată prin prezenta documentație, și a fost prevăzută o suprafață de teren pentru posibilitatea lărgirii în viitor a acestei străzi, de la un gabarit de 8.00m la un gabarit de 9.00m. Strada A are în componența două benzi de circulație auto, câte una în fiecare sens, și câte o circulație pietonală de 1.00m pe fiecare parte a străzii.

Strada „B” este parțial reglementată prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L. la un gabarit de 8.00m. Cu toate că această stradă nu face subiectul prezentei documentații, s-a demonstrat posibilitatea de prelungire și de lărgire sau de modernizare a străzii.

Parcela este construibilă având asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri din Strada A propusă.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumul de acces (Strada A) trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

Orice acces la drumul de acces (Strada A) se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acesteia.

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Pentru locuințe se calculează 1.5 locuri de parcare / apartament.

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor este de 17.20m de la cota terenului amenajat.  
Înălțimea maximă a cornisei sau a aticului etajului neretras este de 14.00m.  
Regimul de înălțime maximal este de D+P+3E+ER.

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - imobile pentru locuințe colective.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, cât și materialele de finisaj se vor alege în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor acelor clădiri;

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;

Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

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

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 ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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;

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;

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 se vor realiza subteran, inclusiv cele existente.

Construcțiile vor dispune de spațiu destinat colectării deșeurilor menajere cu 4 fracții. Acesta se va amplasa cu respectarea normelor specifice de igiena publică.

## 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 40 mp;



Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Placa de peste demisol dintre imobile va fi parțial înierbată.

Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30%. Spațiile verzi cuprind spațiile verzi organizate pe sol natural, precum și terasele înierbate.

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru ansamblu:

POT maxim = 35%

### 2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru ansamblu:

CUT maxim = 1.65