

## VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### U.T.R. L4\* AFERENT P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

INITIATOR	S.C. AUTOMOBILE SERVICE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
NUMAR PROIECT	1443/2022
FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1.01 ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta o colectie de reglementari la nivelul UTR care are ca scop enuntarea principiilor urbanistice dupa care se va dezvolta o zona, un areal sau un amplasament. Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, conditii de construire si amplasare a constructiilor, dimensionare a volumelor construite, amenajare a spatiilor libere si construite, echipare a parcelelor si obiectelor de constructie cu retele edilitare.

### 1.02 BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezenta documentatie se intocmeste in baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 8 din 04.07.2022 – emis de Primaria mun. Bistrita in conformitate cu prevederile Legii 350/201 privind amenajarea teritoriului si urbanismului. Avizul de oportunitate sus-mentionat are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1970 din 18.10.2021 eliberat de Primaria mun. Bistrita.

Continutul prezentei documentatii a fost elaborat in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata, respectiv in conformitate cu prevederile GM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal.

### 1.03 DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z. are exclusiv un caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile P.U.G. ale unei zone delimitate din teritoriul localitatii potrivit prevederilor din Legea 350.

Planul Urbanistic Zonal preia prevederile documentatiei urbanistice de rang superior (P.U.G.), transformandu-le in reglementari specifice la nivelul zonei de studiu. Prezenta documentatie propune urbanizarea unei zone aflate in U.T.R 31- (IS1), subzona institutiilor si serviciilor de interes general.

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

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

In cadrul zonei studiate nu au fost identificate elemente de mediu, elemente de patrimoniu natural sau construit care sa necesite formularea unui set de reguli specifice in sensul protejarii lor.

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

Orice forma de interventie care vizeaza constructii existente de orice fel se va implementa in urma unei expertize tehnice intocmite conform specificului obiectivului vizat si in urma acordului ISC Bistrita. Orice forma de interventie ce vizeaza spatiul public va fi avizata in prealabil de administratorul spatiului pe baza unui proiect tehnic intocmit in scopul precis al interventiei vizate.

### **Reglementari pentru spatiul public**

Procesul de reabilitare, modernizare si extindere a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

# UTR L4\* - SUBZONA MIXTA DE LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI INALTIME MAXIMA P+10 NIVELURI

Similar **U.T.R. L4** – subzona de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu si inaltime maxima P+10 niveluri, existent

## CAPITOLUL I. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona functionala este delimitata prin urmatoarele criterii:

- Functiune;
- Regim de inaltime
- Densitatea de ocupare a terenurilor
- Configuratia tesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati etc.

Lotul minim construibil pentru locuinte colective este de 1000 mp.

## CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCTIONALA

### ART. 1. UTILIZARI ADMISE

- structura functionala mixta incluzand locuire colectiva cu maxim P+10 niveluri in regim de construire discontinuu, activitati administrative, administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism;
- scuaruri si gradini publice;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de access carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport, imprejuriri;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes public.

### ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;

### ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- comert en-gros;
- comert en-detail in cladiri independente, mall;
- comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre;
- garaje in cladiri provizorii sau permanent, independente, amplasate in interiorul parcelor;
- elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatial public;
- ansambluri monofunctionale rezidentiale;
- locuire de tip individual;
- constructii provizorii de orice natura;
- realizarea unor false mansarde;
- dispunerea de panouri de afisaj pe fatadele principale;
- orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## CAPITOLUL III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada;
- suprafata minima de 1000 mp;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

### ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT\*

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 12.0 metri pe strazile de categoria I-a si II-a si de 6.0 metri pe cele de categoria a III-a.

*\*Prin ALINIAMENT se intelege limita dintre drumul public sau drumul de utilitate privata si parcela de teren aflata in proprietate publica sau privata.*

- cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinuu (deschis);

- in cazul in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate;
- in situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 6 m pe strazi de categoria a III-a si 12 m pe strazi de categoria a II-a si I;
- pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente;
- in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0.40 m inaltime fata de cota terenului.

## ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m obligatoriu pe una din laturi.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.00 m. Sunt admise configuratii in retrageri transversal successive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiilor mentionate.

## ART. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeaasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea acestora, dar nu mai putin de 3 m, daca fronturile opuse nu au camere locuibile (sunt admise configuratii in retrageri transversal successive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate).

## ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de access din drumurile publice, direct sau prin servitute si este construibila daca are asigurat un access carosabil de minim 4.00 m. Orice acces din drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Locuintele colective cu accese si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajare si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje, conform normelor.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## ART. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje pentru locuintele colective (multifamiliale) va fi de:

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamentele cu AU mai mica decat 100 mp, asigurat pe parcela proprie;
- 2 locuri de parcare/ apartament, pentru apartamente cu AU mai mare de 100 mp.

Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 mp arie desfasurata.

Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate, dispuse la subsolul/ demisolul/ parterul cladirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare, respectiv vor pastra o distanta minima de 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr.5 la HGR nr. 25/1996.

## ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa la cornisa a cladirilor va fi de 35 metri (fata de 33 m in UTR L4).

Regimul de inaltime maxim va fi de  $(1-2S) + D + P + 10 E$ .

Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata.

## ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajul urban.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (imobile de locuire cu functiune mixta). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in retragere fata de aliniament. Se permite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, incepand de la inaltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spatial public.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specific zonei: tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectioni metalice din otel vopsit etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

## ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietatile invecinate.

Se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Toate retelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

Fiecare parcela va avea dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat deseurilor menajere, accesibil din spatial public.

### **ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Se recomanda ca, in interiorul cvartalelor, mai ales in cazul in care locuirea este prezenta, spatial neconstruit sa fie utilizat pe principiul contractului de curte comuna (spatial neconstruit sa fie folosit in comun, mai ales in scop residential).

Se va asigura un procent de minim 30% spatii verzi, organizate astfel: minim 20 % amenajate pe sol natural, iar restul pot fi sub forma de terase inierbate, scuaruri, jardiniere.

### **ART. 14. IMPREJMUIRI**

Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatial public nu se vor realiza imprejmuiri.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):**

$P.O.T. \text{ maxim} = 40\%$

Pentru nivele cu destinatie de locuire  $A.C.\text{maxima} = 40\% \times St$  (suprafata terenului).

### **ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.):**

$C.U.T. \text{ maxim} = 2.5$

## DISPOZITII FINALE

### CONTINUTUL RLU:

Regulamentul local de urbanism / Plansa de Reglementari Urbanistice aferent P.U.Z. prezent.

### PERIOADA DE VALABILITATE A RLU SI MODIFICAREA RLU:

R.L.U. este valabil pe o perioada de maxim 10 ani de la aprobarea sa de catre Consiliul Local al municipiului Bistrita. Schimbarea conditiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin P.U.Z. sau a conditiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu, pot determina aprobarea unor documentatii de urbanism noi, care vor prevedea explicit modificarile aduse prezentului R.L.U., in conditiile stipulate de Legea nr. 242/2009.

### AUTORIZAREA CONSTRUIRII

In conditiile respectarii prezentului regulament si a organizarii arhitectural urbanistice aferente prezentei documentatii se poate trece direct la autorizarea constructiilor, urmand cursul legal reglementat.

Intocmit,  
arh. Daniel Barna

Sef de proiect,  
arh. Claudiu Botea