

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARCARE IN ZONA ALEEA CLOPOTEILOR

Amplasament:

Mun. Bistrita, jud, Bistrita-Nasaud, CF. NR. 89494

Conform PUG Municipiul Bistrița, terenul este situat în intravilanul Municipiului Bistrița și face parte din Unitatea Teritorială de referință UTR 9 – subzona T2 – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente și L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+4E cu accente P+5-6 niveluri.

Prezentul Regulament Local de urbanism detaliază reglementările PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996.

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

T2*- Subzona transporturilor rutiere si amenajarilor aferente

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

C.F. nr. 89494, nr. CAD. 89494 3.751,00mp

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu, precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior in zona.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.
- 1.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu adoptarea lui.
- 1.5. După aprobarea documentației PUZ, RLU aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.6. In cazul de fata, RLU se aplica pentru terenul in suprafata de 3751.00 mp avand nr, CF. 89494, teren amplasat in intravilanul municipiului Bistrita.

2. Baza legală a elaborării

- 2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordonanța 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Codul Civil;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Alte legi și reglementări specifice.
- PUG Bistrița

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.

2.3. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.).

3. Domeniu de aplicare

- 3.1. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.
- 3.2. 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.
- 3.3. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.
- 3.4. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei studiate.
- 3.5. Limita zonei este figurată în planșa Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal.
- 3.6. Zonificarea funcțională a zonei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa Reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- 1.1. Amplasamentul studiat nu conține și nici nu se află într-o relație directă care să afecteze suprafețe împădurite, perimetre unde sunt resurse identificate ale subsolului, resurse de apă și platforme meteorologice, zone cu valoare peisagistică, cu zone

naturale protejate și cu zone construite protejate, care ar cuprinde valori de patrimoniu cultural construit.

- 1.2. Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.
- 1.3. Se vor respecta condițiile tuturor avizelor obținute, respectiv retragerile față de rețele edilitare, drumuri, construcții învecinate și alte condiții exprimate în avizele obținute.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

- 2.1. Amplasamentul studiat nu este încadrat de autoritatea publică și de organismele tehnice de avizare în vreo categorie de risc natural și nici nu se specifică vreo posibilitate de afectare a interesului public. Nu se prevede nici amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau incompatibile cu profilul zonei.
- 2.2. Construcțiile se vor proiecta conform normativelor, standardelor și legilor în vigoare. Proiectele aferente se vor detalia conform legilor și cerințelor organismelor de verificare, avizare și autorizare aspectele legate de siguranța construcțiilor.
- 2.3. Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile și pietonale, precum și sensurile de circulație impuse prin avizele obținute.
- 2.4. Se vor lua măsuri pentru protejarea construcțiilor edilitare existente, dacă investiția nu presupune modificarea acestora cu respectarea avizelor obținute.
- 2.5. Se vor autoriza numai acele construcții al căror aspect exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și parcaje:

- 3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute.
In prezent, este asigurat acces carosabil si acces pietonal direct din drumurile publice. Accesul carosabil va avea o latime minima de 5.50 m, iar accesul pietonal minim 1.20m. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.
- 3.2. Deservirea rutieră a obiectivului proiectat este asigurată din strada situată în partea sud-estică a amplasamentului, și anume din str. Garoafei, prin Aleea Clopoșeilor în partea sud estică a amplasamentului și printr-o alee auto ce face legătura între parcela studiată și str. Garoafei în partea nord-estică. Se propune regularizarea accesului auto între această alee și strada Garoafei prin lărgirea sa astfel încât să se faciliteze accesul spre parcela studiată prin zona marcată pe planșa U04 Posibilități de mobilitate urbanistică.
- 3.3. Toate clădirile trebuie să beneficieze de acces carosabil, astfel încât să fie permis accesul utilajelor de intervenție în cazuri de urgență, accesul motorizat al utilizatorilor în incintă și accesul pentru colectarea deșeurilor menajere.
- 3.4. Se vor asigura accese carosabile directe pentru parcaje și garaje.
- 3.5. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare.
- 3.6. Se va asigura un număr de aproximativ 118 parcaje.

4. Reguli cu privire la asigurarea echipării edilitare

- 4.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- Orice imobil nou va avea obligatoriu asigurat acces la toate utilitățile necesare funcționării la standarde legale. Racordarea la utilități se va rezolva fie prin branșare la sursă publică, fie prin realizarea de surse proprii.
- 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.

4.2. Realizarea de rețele edilitare.

- Rețele edilitare noi sau extinderea celor existente se vor realiza în baza unui contract între investitor sau beneficiarul ultim, după situație, și proprietarul sau administratorul rețelelor orașenești aferente. În cazul echipării în sistem individual, se vor obține avizele corespunzătoare conform legii.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

5.1. Se consideră construibile parcelele care vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1.000,00 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.

6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri :

6.1. Spații verzi și plantate:

- Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% din suprafața incintei reglementate și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;
- Se recomandă plantarea minimală (înierbarea) și îngrijirea întregii suprafețe de teren rămasă neacoperită în urma construirii și amenajării aleilor, trotuarelor, parcajelor și platformelor tehnico-edilitare și gospodărești, pentru a diminua fenomenul de înnoiriere și viteza de scurgere a apelor meteorice. Suprafața spațiilor verzi se va calcula, în cazul folosirii de dale înierbate pentru parcajele la sol, prin adăugarea la bilanț a 30% din suprafețele astfel amenajate. Se va avea în vedere ca spațiile verzi să conțină elemente de vegetație medie sau înaltă, care să protejeze și vizual și ca filtre naturale;
- Arborii vor fi în număr de minim unul la 200 mp;

6.2. Imprejmuiri:

- Ca regula generala, imobilele nu vor avea imprejmuire, 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 cu înaltime de maxim 1.70 m, din care un soclu opac de max. 60.cm si vor fi dublate de gard viu.

Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor sau de modul tradițional de realizare a împrejuririlor în zonă.

- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară ale clădirii vor fi de preferință opace.
- Se recomandă ca împrejuririle 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.
- Împrejurirea proprietăților nu are caracter obligatoriu.

7. Reguli cu privire la expunerea la riscuri naturale

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

8. Reguli cu privire la expunerea la riscuri tehnologice

- 8.1. 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.

9. Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiilor

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

III: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale propuse:

UTR T2* – Subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente

Funcțiunea propusă:

- Parking auto și amenajări exterioare (parcări, trotuare, alei, spații verzi)

2. Utilizări admise:

- Parking auto
- cai de comunicație rutiere
- piste de biciclete
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente
- semnalizări prin panouri și luminoase conf. Normativelor și legislației în vigoare
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conf. Normativelor și a legislației în vigoare
- lucrări de proiectare împotriva poluării (ziduri antifonice etc).
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic
- parcare pentru salariați, rezidenți și pentru călători

3. Utilizări admise cu condiționari:

- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic cu conditia ca acestea sa nu influenteze circulatia optima in cadrul subzonei in care urmeaza a fi amplasate
- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele/acordurile de protectie specificate prin R.G.U si legislatia in vigoare.
- Spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din RGU-art/33 si anexa 5, normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane-P132-93, normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme NP24-2022.

4. Utilizari interzise:

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

Se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:

- Largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrazi (de centura si penetratiile in municipiu)
- Modernizarea intersectiilor
- Realizarea pasajelor supra si subterane
- Realizarea spatiilor de parcare
- Modernizarea/ realizarea traseelor de cale ferate si a statiilor C.F. aferente
- Modernizarea/ realizarea podurilor aferente caii ferate

Se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere si feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degrade, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.

Se interzice cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare.

In zona de siguranta si protectie aferenta cailor de comunicatie rutiera este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:

- Constructii permanente sau temporare altele decat cele care sunt destinate exclusiv managementului si activitatilor specifice circulatiilor rutiere, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente:
- Panouri independente de reclama publicitara
- Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul sau cu taxi.

IV: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

- 1.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de limitele proprietății, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice prezente, **precum si distantele**

minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- 1.2. Amplasarea față de drumurile publice:
 - Clădirile se vor amplasa astfel încât să se respecte razele de racord necesare între drumurile publice și circulațiile de incintă.
- 1.3. Amplasarea față de vecinătăți:
 - Se va putea construi doar în zona marcată, conform pieselor desenate anexate documentație de urbanism. Construcția va fi în regim izolat amplasată pe parcela.
 - Față de limitele cu imobile pe care se regăsește funcțiunea de locuire se va asigura o retragere de min $H/2$, dar nu mai puțin de 3,50m.
 - Față de limitele cu imobile pe care nu se regăsește funcțiunea de locuire: se vor aplica reglementările Codului Civil – min. 0,60m.
 - Cumulativ, față de construcțiile cu funcțiunea de locuire se va respecta o distanță minimă de 5,00m.
- 1.4. Excepții de la prevederile cap.IV, art.1, alin. 1.1, 1.2, 1.3 sunt construcțiile edilitare necesare, respectiv generatoare de curent, posturi de transformare, platforme menajere, sau panouri publicitare, totemuri, panouri de afișaj, care vor fi amplasate cu respectarea avizelor obținute.
- 1.5. Amplasarea în interiorul parcelei:
 - Se va asigura accesul minim necesar intervențiilor în caz de incendiu, respectiv acces auto de minim 3,5m lățime.
 - Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție ale pompierilor la cel puțin 2 fațade, pe căi de circulație corespunzătoare.
- 1.6. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
 - Clădirile se pot alipi una față de cealaltă, în cadrul unei parcele.
 - Pentru corpuri independente, necuplate, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- 1.7. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face, in conformitate cu regulile sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii si amplasament, distante intre cladiri pentru a se evita umbrirea reciproca, 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.

2. Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime: S/D+P
- Înălțimea maximă cornisa = 5,00m măsurată de la nivelul terenului natural.
- Înălțimea maximă admisibilă = 5,00m măsurată de la nivelul terenului natural.

3. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile fațadelor nu vor fi stridente.

IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) :

POT maxim = **70%**

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :

CUT maxim = **2,40**

IV: CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de urbanism care se va elibera în vederea obținerii Autorizației de construire va cuprinde elementele detaliate în prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Cluj-Napoca, aprilie 2023

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Coordonator proiect,

Arh. Urb. Stefan Zoltan Marina

Membru R.U.R.