

**REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
UNIFAMILIALE**

Municipiul Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Conform PUG Bistrita, zona studiată se afla in extravilan, pe limita cu intravilanul. Documentația actuala propune **funcțiune rezidențială L2 de locuințe unifamiliale si o zona de circulatii auto si pietonale**. Regulamentul Unităților Teritoriale de Referință definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

Existent:

Extravilan

Propus:

L2* : Zona de locuințe

T* : Zona de circulatii

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrita certificatul de urbanism nr. 314 din 17.02.2023: in scopul elaborare PUZ -introducere terenuri in intravilan pentru construire case de locuit in regim de inaltime P+E. S-a obtinut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 2 din 15.02.2024 pentru obiectivul descris mai sus.

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

CF nr: 58995, CF nr.70655, CF nr.95125, CF nr.70655– terenuri libere de constructii.

Suprafata teren reglementat = 2033,00 mp

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe 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.

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.

2. Baza legală a elaborării

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

UTR L2*

Zona de locuinte

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual este de funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), cu parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Caracterul propus constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Nu e cazul.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 500mp

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 5m. Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță de 5 m.

- (c) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.00 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m. În cazul în care sunt încăperi principale orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații special amenajate.

Necesarul de parcaje: Conform Avizului de oportunitate:

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere: **2 locuri de parcare**

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

-două locuri de parcare

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+1E+ER(M). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se reglementează un procentaj de minim 30% spații verzi, raportate la suprafața terenului. Se propun grădini de fatada cu un procent de spații verzi de minim 30%. Se vor prevedea perdele de vegetație înspre loturile alăturate. Se va planta câte un arbore la 50mp spațiu verde.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatorie și 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM:

POT maxim = 35%.

Pentru toate utilizările admise

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM:

CUT maxim = **0,90 (ADC/mp)**

Pentru toate utilizările admise

UTR T *

Zona de circulatii

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus constă în dezvoltarea rețelei de circulație, asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru parcelele studiate în acest PUZ.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Nu e cazul.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCționalĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră, circulații pietonale, iluminat stradal, semnalizare și orientare rutieră, arta ingineriască, lucrări de sistematizare.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- Construcții cu caracter temporar, dacă nu obstrucționează traficul.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Construcții cu caracter definitiv indiferent de funcțiunea acestora.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Profilul drumului de acces va fi configurat la 6m (5 m carosabil si 1 m pietonal).

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor organiza locuri de parcare doar in interiorul parcelelor destinate locuirii.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Apele meteorice vor fi colectate exclusive in interiorul culoarului de circulatie si conduse spre emisari sau canalizare publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele invecinate.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafetele libere se vor inierba in totalitate si se vor planta cu vegetatie medie si inalta, avand in vedere securitatea rutiera.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Nu e cazul.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM:

POT maxim = 5.0%.

Pentru toate utilizările admise

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM:

CUT maxim = **0.10(ADC/mp)**

Pentru toate utilizările admise

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

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Sef proiect,

Adina SCHMIDT

Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, aprilie 2024

