

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARCARE IN ZONA STRAZII CRINILOR

Mun. Bistrita, jud, Bistrita-Nasaud, CF. NR. 89333

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. 89333, nr. CAD. 89333

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism 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.

RLU stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

In cazul de fata, RLU se aplica pentru terenul in suprafata de 6622.00 mp avand nr, CF. 89333, teren amplasat in intravilanul municipiului Bistrita.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- PUG Bistrita

3. Domeniu de aplicare

RLU se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Zonificarea functionala propusa prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei, asa cum este prezentata in plansa Reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic. In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominata a zonei.

Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la:

- se prevede POT maxim de 70.00% si CUT maxim 2.40.

Lucrari de utilitate publica:

Se vor realiza lucrari de utilitate publica, privind reorganizarea spatiilor de parcare existente in cadrul ansamblului, a trotuarelor, a spatiilor verzi precum si largirea acceselor auto dinspre Bld. Decebal (la nord) si str. Petru Rares (la sud).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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. In acest caz, pentru autorizarea parkingului auto se va realiza un studiu de insorire.

Amplasarea fata de drumurile publice

Terenul are acces direct din str. Ghiocelului -> Bld. Decebal si Petru Rares.

Amplasarea fata de aliniament

Se va putea construi doar in zona nordica a parcelei studiate, conform pieselor desenate anexate documentatie de urbanism. Constructia va fi in regim izolat amplasata pe parcela..

La autorizarea parcelelor de colt se va avea in vedere asigurarea vizibilitatii in circulatia rutiera.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$; unde H = înălțimea construcției autorizate; D = distanța până la clădirile vecine), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

Amplasarea in interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

Se va putea construi doar in zona nordica a parcelei studiate, conform pieselor desenate anexate documentatie de urbanism. Prin urmare, retragerile constructiei vor fi:

- la nord- minim 8,50m
- la est- minim 10,00 m
- la sud- minim 6,00 m
- la vest se va construi pe limita de proprietate

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct sau prin drum de servitute de la un drum public sau privat.

In prezent, este asigurat acces carosabil si acces pietonal direct din drumurile publice. Accesul carosabil va avea o latime minima de 6.00 m, iar accesul pietonal minim 1.20m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Zona este dotata cu toate retelele de utilitate publica.

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele tehnic-edilitare. 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.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele conditii:

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

Parcaje

- ***Se propune reorganizarea locurilor de parcare existente pe sol care deservesc in prezent rezidentii imobilelor invecinate. In prezent, sunt 77 locuri pe sol, dintre care multe nu sunt dimensionate corespunzator. Se vor propune in final 70 de locuri pe sol, iar constructia propusa destinata parkingului va adaposti 239 locuri.***

Numarul parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiei, asigurandu-se si 4-5% din numarul total de parcare pentru persoane cu dizabilitati, precum si spatii destinate parcarii velo.

Spatii verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă). Se vor planta arbori la fiecare 200 mp.

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 inaltime 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 împrejmuirilor în zonă.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară ale clădirii vor fi de preferință opace.

Se recomandă ca împrejmuirile 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.

Împrejmuirea proprietăților nu are caracter obligatoriu.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

UTR T2* – Subzona transporturilor rutiere si amenajarilor aferente

Funcțiunea propusa:

- Parking auto si amenajari exterioare (parcari, trotuare, alei, spatii verzi)

Utilizari permise:

- parcare publica
- cai de comunicatie rutiere
- piste de biciclete
- autogari si alte constructii si amenajari pentru transportul de calatori, precum si serviciile anexe aferente
- semnalizari prin panouri si luminoase conf. Normativelor si legislatiei in vigoare
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal si a categoriilor de circulatie carora li se adreseaza, conf. Normativelor si a legislatiei in vigoare
- lucrari de proiectie impotriva poluarii (ziduri antifonice etc).
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic

Utilizari admise cu conditionari:

- 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 NP24-2023,

Utilizari interzise: - se interzice 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
- 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.

Caracteristicile parcelelor:

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Conform RLU prezent

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- se vor amplasa in regim izolat, in aliniament fata de limita vestica de proprietate

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- la nord- minim 8,50m
- la est- minim 10,00 m

- la sud- minim 6,00 m
- la vest se va construi pe limita de proprietate

Circulatii si accese:

- parcelele sunt construibile daca au asigurat un acces minim de 6 m;
- stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului (la sol si cladirea destinata parcarii) sau pe locurile de parcare amenajate in cadrul străzii, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Amenajari:

- spatii verzi si agrement, locuri de joaca, toate in incinta proprietatii.
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă). Se vor planta arbori la fiecare 200 mp.

Indici urbanistici:

- POT maxim = 70%, CUT maxim = 2.40

Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima a cladirilor:

- regimul maxim de inaltime: S+P+2E
- Inaltimea maxima cornisa = 12,00m măsurată de la nivelul terenului natural.
- Înălțimea maximă admisibilă = 15,00m măsurată de la nivelul terenului natural.

Aspectul exterior al cladirilor:

- constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- clădirile vor avea acoperiș tip terasă sau șarpantă;
- se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment;
- anexele vizibile din spatiile publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale;
- fatadele imobilului vor fi trate incluzand obligatoriu vegetatie (vegetatie cataratoare, arbusti, pereti vegetali, etc.)

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

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Coordonator proiect,

Arh. Urb. Stefan Zoltan Marina

Membru R.U.R.