

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL: CONSTRUIRE IMOBIL MIXT

Mun. Bistrița, str. Ștefan cel Mare nr.15, Jud. Bistrița Năsăud

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

L3*, subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă (1-2S)+P+4E+ER.

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

C.F. Nr. 90867, Nr. Cad. 90867.

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 3.045 mp – teren liber de constructii si terenului in suprafata de 343 mp – teren rezervat pentru asigurarea accesului.

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
- Legea 350/2001 actualizată

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:

P.O.T. maxim = 46,20%

C.U.T. maxim = 2.53

Lucrari de utilitate publica:

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

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. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Amplasarea fata de drumurile publice

Terenul are acces direct de pe strada Ștefan cel Mare și din aleea carosabilă situată la sudul amplasamentului.

Amplasarea fata de aliniament

Cladirile se vor amplasa cu retragere de **minim 6m** față de aliniamentul străzii Ștefan cel Mare (latura NE).

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele retrageri:

- Retragerea minimă față de limita NV – **minim 60cm** (Cod Civil, se admit doar ferestre mate, fixe pe această zonă) în vecinătatea clădirii învecinate, parțial minim. 2,50m înspre strada Ștefan Cel Mare - pe o adâncime de maxim 12,00m măsurată din aliniament (dincolo de această limită se va respecta retragerea de 60cm).
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara SV a parcelei cu **minim 5,00m**;
- Clădirile se vor retrage față de limita laterala SE minim 5,00m, parțial min. 3,00 înspre zona străzii Ștefan cel Mare - pe o adâncime de maxim 21,00m măsurată din aliniament (dincolo de această limită se va respecta retragerea de 5,00m).

**Balcoanele sunt permise în afara perimetrului edificabil, cu condiția respectării Codului Civil.*

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Nu este cazul. Se admite un singur corp de clădire pe parcela reglementată.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct sau prin drum de servitute de la un drum public sau privat.

Se vor utiliza pentru acces strada Ștefan cel Mare și aleea de acces situată la sudul amplasamentului.

Accesul carosabil va avea în vedere asigurarea accesibilității atât a parcajelor supraterane, cât și a parcajelor subterane, iar accesul pietonal va avea o lățime minimă de 1.20m. Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea edilitară este completă: apă-canal, electricitate, gaz, telefonizare.

Toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnic-edilitare. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Lucrările de echipare edilitară a cladirilor se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind îngropate, cu respectarea vizelor de branșare emise de operatorii de rețele.

Punctul gospodăresc va fi de tip îngropat, amenajat pe terenul reglementat, cu colectare selectivă a deșeurilor.

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 500 mp;
- sa aiba acces carosabil direct din drumurile publice sau prin drum de servitute.

Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu scopul de a rezulta 2 sau mai multe terenuri construibile.

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

Parcaje

Numarul parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiei, astfel:

- 1 loc de parcare pentru fiecare apartament;
- pentru spatiile comerciale sau alte funcțiuni se vor asigura: 1 loc parcare / 80mp construiți

Spatii verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Imprejmuiri

Ca regula generala, imobilele NU vor avea imprejmuire.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

UTR L3*, subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă (1-2S)+P+4E+ER.

Funcțiunea propusa:

- locuire in blocuri de locuinte și servicii complementare.

Utilizari permise:

- Locuinte, servicii, comert, alimentatie publica, dotari publice, sanatate, locuinte de serviciu, cazare in regim hotelier, hotel de apartamente.

Serviciile, comerțul, alimentația publică și orice alte dotări cu acces public se vor realiza in special la parterele imobilelor, cu acces direct din exterior. Excepție fac dotările de birouri și cazare, de orice tip, care pot fi accesibile prin intermediul casei de scară.

Utilizari interzise: - orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte:

- activitati poluante;
 - activitati industriale cu risc tehnologic;
 - activitati agrozootehnice intensive ;
 - depozitare en-gros;
 - activitati generatoare de trafic intens;
 - activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice;
-

Caracteristicile parcelelor:

- suprafata minima 500 mp

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- cladirile se vor amplasa cu retragere de **minim 6m** față de aliniamentul străzii Ștefan cel Mare (latura NE).

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- retragerea minimă față de limita NV – **minim 60cm** (Cod Civil, se admit doar ferestre mate, fixe pe această zonă) în vecinătatea clădirii învecinate, parțial minim. 2,50m înspre strada Ștefan Cel Mare - pe o adâncime de maxim 12,00m măsurată din aliniament (dincolo de această limită se va respecta retragerea de 60cm).
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara SV a parcelei cu **minim 5,00m**;
- Clădirile se vor retrage față de limita laterala SE minim 5,00m, parțial min. 3,00 înspre zona străzii Ștefan cel Mare - pe o adâncime de maxim 21,00m măsurată din aliniament (dincolo de această limită se va respecta retragerea de 5,00m).

Indicatori urbanistici maximali

POT maxim = 46,20%

CUT maxim = 2.53

Regimul de inaltime maxim

(1-2)S+P+4E+ER

Înălțimea maximă a construcțiilor:

H maxim cornișă = 16,50m

H maxim imobil = 18,60m

Circulatii si accese:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct sau prin drum de servitute de la un drum public sau privat.
- Se vor utiliza pentru acces strada Ștefan cel Mare și aleea de acces situată la sudul amplasamentului;
- Accesul carosabil va avea în vedere asigurarea accesibilității atât a parcajelor supraterane, cât și a parcajelor subterane, iar accesul pietonal va avea o lățime minimă de 1.20m. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile;
- stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului (la sol si in subsolul cladirilor).

Amenajari exterioare:

- se vor amenaja spatii verzi in incinta proprietatii, în procent de minim 30%.
- Se va amenaja locul de joacă existent la NV amplasamentului, pe domeniul aflat în proprietatea Municipiului Bistrița, pe cheltuiala investitorului.

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;

Spatii libere si plantate:

- se va limita ponderea suprafetelor mineralizate in curti, iar spatiile dintre constructii si aliniament se vor trata ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori, de regula foioase

Echipare tehnico-edilitara:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura evacuarea apelor pluviale in reseaua de canalizare;
- se va mentine curatenia rigolelor in fata fiecarei proprietati evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil sau in curti.

Imprejmuiri

- nu se admite împrejmuirea terenului.

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor publice carosabile, a sistemului de alei și platforme. Se va lua în considerare reglementările privind securitatea rutiera.

Echipare tehnico-edilitara:

- apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate
- se va asigura evacuarea apelor pluviale in reseaua de canalizare;

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

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Coordonator proiect,

Arh. Urb. Adina SCHMIDT

Membru R.U.R.
