

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I.DISPOZIȚII GENERALE**

#### **I.1. Aplicarea regulamentului local de urbanism**

Cadrul juridic al prezentului Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent prezentului P.U.Z.este determinat de Ordinul ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N/16 august 2006 pentru aprobarea Reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (PUZ) – GM-010-2000", Ordinul ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “ Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ G.M.- 007-2000, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Regulamentul se va aplica diferențiat pentru parcela forestieră-trupul de pădure Codrișor și pentru parcelele agricole cu funcțiunea de fânaș, ce vor fi introduse în intravilan din cadrul terenului marcat în planul de situație și delimitat astfel:  
la N – de versantul nordic al dealului Codrișor, P.U.Z. „Dealul Codrișor”  
la V – versantul vestic al dealului Codrișor  
la S – de parcelele adiacente drumului care continua spre vest str. Taberei  
la E – zona străzii Taberei, delimitată în P.U.Z. „Valea Jelnei”

### **II.DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ**

Parcela forestieră se încadrează în grupa I, care cuprinde păduri cu funcții speciale de protecție a apelor, a solului, a climei și a obiectivelor de interes național, păduri pentru recreere, păduri de ocrotire a genofondului și a ecofondului, precum și pădurile din ariile naturale protejate de interes național, conform Codului Silvic. Parcela nu se va introduce în intravilan, administrarea acesteia fiind reglementată de Codul Silvic și de normele specifice.

Pentru potențarea caracterului de pădure de agrement în zonă se reglementează următoarele:

1. realizarea unor trasee amenajate pentru folosința pietonilor și a bicicliștilor. Aceste trasee vor fi realizate din pamânt stabilizat și pietriș și vor avea pe parcursul lor platforme de odihnă de unde va putea fi admirat orașul. Traseele vor fi iluminate pe parcursul nopții și mobilate cu bănci, panouri de informare-direcționare și coșuri de gunoi.
2. realizarea unui traseu competițional pentru probe ciclistice de « downhill » care va fi marcat special pentru evenimente sportive. Acest traseu se va amenaja în așa fel încât să nu intersecteze circulațiile pietonale și ciclistice pentru amatori, urmând a fi utilizat numai cu ocazia organizării de competiții.
3. realizarea a patru pârtii pentru săniuțe, una de dimensiuni mai mari, dotată cu instalație de nocturnă și trei mai mici. Pârțiile sunt amplasate pe versantul cu orientare nordică pentru a beneficia cât mai mult timp de zăpadă.
4. realizarea pe zona de coamă a cinci terase-belvedere în consolă, pentru admirarea panoramei orașului și a unui turn-belvedere care să permită o panoramă largă-inclusiv în lungul văii râului Bistrița, neobturată de vegetație.
5. amenajarea unor platforme pentru picnic și a unor zone pentru joacă în zona terenurilor de administrare silvică pe platoul de sub coama dealului
6. amplasarea a două panouri pentru escaladă pe versantul cu orientare sud a dealului

7. amplasarea unei dotări publice-restaurant/belvedere într-o zonă apropiată vârfului dealului
8. realizarea unei parcări amenajate peisager, în trepte, la extremitatea sudică a parcelei forestiere, care să servească vizitatorilor. Această zonă va putea găzdui maxim o sută de autoturisme și va fi realizată din pamânt stabilizat și pietriș. În zona parcării va fi amplasată o construcție care va găzdui grupuri sanitare și cișmele de apă, necesare activităților de agrement.
9. realizarea unui drum forestier care să bordeze limita sudică a parcelei forestiere și care să împiedice proprietarii vecini să acapareze zone din pădure prin mutarea gardurilor în adâncime.
10. realizarea de plantații care să marcheze și să întărească identitatea traseelor pietonale propuse.

Toate lucrările se vor face cu respectarea Codului Silvic și a reglementărilor specific, utilizându-se material naturale.

În zona de fânaț, ce se va introduce în intravilan se aplică reglementările următoare: Zona va fi denumită, U.T.R. 29-”Subzona funcțiunilor de recreere și agrement și a locuințelor individuale”, în continuarea numerotării U.T.R.-urilor din P.U.Z. Codrișor etapa 1.

## **A.UTILIZARE FUNCTIONALA U.T.R. 29**

### **1. Tipuri admise de utilizare**

În zonă se încurajează apariția unor funcțiuni destinate agrementului, care să mobilizeze partea de sus a promenadei pe versantul dealului Codrișor. Pentru asigurarea controlului social asupra perimetrului studiat se impune un mixaj funcțional cu funcțiunea de locuire, în imobile de tip vilă, cu o calitate ridicată.

Sunt admise următoarele utilizari:

- servicii si echipamente publice legate de funcțiunea de recreere și agrement;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in aer liber;
- parcaje la sol;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- Locuire în imobile de tip vilă, numai locuințe individuale

Toate cladirile cu funcțiuni publice vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

Se permite amenajarea de spatii comerciale si pentru servicii la parterul locuintelor.

### **2. Utilizari admise cu conditionari**

Edificarea este condiționată de respectare condițiilor minime privind dimensiunea parcelelor raportate la funcțiune de la punctul B.1.

### **3.Utilizari interzise**

În aria reglementată se interzic activitățile:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;
- imobile de locuințe colective
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- Orice alte funcțiuni în afara celor mentionate la punctul A.1.

## **B.CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **1.Characteristici ale parcelelor**

Parcelarul existent este unul de tip agricol, specific utilizării terenul ca fânaș, cu o geometrie neregulată, incompatibilă cu un regim tehnic care să permită construirea. Caile de acces nu sunt conformate corespunzător pentru a putea să se constituie într-o infrastructură de calitate pentru punerea în valoare a versantului Codrișor și pentru a permite construirea. În consecință, în conformitate cu dispozițiile articolului 31<sup>1</sup> alin.3 al legii 350/2001-privind amenajarea teritoriului și urbanismul, așa cum a fost modificată prin O.G.27/2008 se impune modificarea limitelor parcelelor, cu acordul proprietarilor prin reconfigurarea acestora în vederea asigurării unor forme specifice regimului tehnic de construire și a unor căi de acces dimensionate conform normelor în vigoare. În planșa de reglementări urbanistice se prezintă o ilustrare a posibilităților de parcelare maximă în vederea aplicării dispozițiilor articolului sus menționat. Subliniem faptul că aceasta este doar o exemplificare, menționând că modul de parcelare propriu zis va fi decis de proprietarii din zonă, singura condiționare impusă referindu-se la asigurarea acceselor minime și de respectarea formelor și dimensiunilor minime ale parcelelor, conform normelor în vigoare și prezentului regulament local de urbanism aplicabil.

În lipsa acestei reconfigurări emiterea autorizațiilor de construire este interzisă.

Pentru funcțiunile destinate turismului și serviciilor parcela minimă construibilă va fi de 2000mp.

Pentru funcțiunea de locuire parcela minimă construibilă va fi de 1000mp.

Frontul minim pentru parcelele construibile este de 20m.

### **2.Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Clădirile vor fi retrase de la aliniamentul nou propus prin reconfigurarea parcelelor, cu minim 5 metri.

### **3.Implantarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor**

Toate clădirile se vor amplasa în regim izolat, cu o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

### **4.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse,

aceasta distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

### **5.Circulatii si accese**

Eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de asigurarea unei cai de acces in conformitate cu exigentele H.G. 525/1996 si ale STAS 10144/1-90 (Strazi-Profiluri transversale).

In acest sens se instituie interdictie de construire pentru zona limitrofa drumului existent, conform marcajului din planșa de reglementari urbanistice, in vederea asigurarii largirii acestuia la 12m.

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil pe parcela de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

### **6. Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri inaltime.

### **7. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Pentru functiunile publice regimul maxim de inaltime va fi de P+2+M, cu inaltimea maxima la cornisa de 10 metri, de la cota 0.00 a constructiei, conditionata de o ingropare a demisolului/subsolului pe cel puțin 50% din inaltimea sa libera. Pentru functiunea de locuire regimul maxim de inaltime va fi de P+1+M, cu inaltimea maxima la cornisa de 7 metri, de la cota 0.00 a constructiei, conditionata de o ingropare a demisolului/subsolului pe cel puțin 50% din inaltimea sa libera.

### **8. Aspectul exterior al cladirilor**

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei si de integrarea in peisaj.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii astfel:

-volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice,etc.;

-arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;

-materiale de constructie -armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, promovarea materialelor si a tehnologiilor cu impact minim asupra mediului

### 9. Conditii de echipare edilitara

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, conform art.13, alin.2 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism.

### 10. Spatii libere si spatii plantate

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb cel puțin **2** arbori in același perimetru;

In gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor **30 %** va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;

Se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1.20** metri inaltime.

### 11. Imprejmuiri

Se interzice realizarea de împrejurimi opace, inclusiv plăci cu policarbonat. Realizarea de imprejurimi este facultativă.

## C.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### 1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**POT maxim = 20%** pentru toate categoriile de funcțiuni

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

Coeficientul de utilizare a terenului este stabilit în funcție de destinația imobilului.

- **CUT maxim**, în funcție de nr. de niveluri și de destinația clădirii.
- **P + 2+M – funcțiuni publice**                      **CUT maxim = 0.7**
- **P + 1+M – funcțiuni de locuire**                      **CUT maxim = 0.5**

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție

### **3.Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Întocmit,  
Arh. Vlad Negru