

Nr. proiect

9022/ 06.05.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Exemplar:

Urb. Andreescu Radu Ștefan



Nr. proiect

9022/ 06.05.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Beneficiar:

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Exemplar:



Urb. Andreescu Radu Ștefan

Nr. proiect

9022/ 06.05.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Urb. Andreescu Radu Ștefan

Exemplar:

3



Nr. proiect

Faza:

Titlu:

VOLUMUL 2



Beneficiar:

Proiectant:



Șef proiect:

Exemplar:

9022/ 06.05.2019

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TOTAL BUSINESS LAND

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Urb. Andreescu Radu Ștefan

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**PUZ „Centru integrat de servicii publice comunitare”, Municipiul Bistrița, jud.
Bistrița-Năsăud**

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.1. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- 1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- 1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- 1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Centru integrat de servicii publice comunitare” se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- La nord-vest – strada Grănicerilor;
- La sud-vest – parcare;
- La nord-est – Spațiu verde adiacent râul Bistrița;
- La sud-est – Spațiu verde.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Mun. Bistrița și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale.

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.5. Condiții de aplicare

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente *terenului ce a generat P.U.Z.*, dar incluse în perimetrul studiat (zona delimitată cu linie roșie continuă pe planșa de reglementări), sunt aplicabile prevederile conținute în *U.T.R 31.*:

- (T2) – subzone transporturilor rutiere și amenajărilor aferente;
- (V2) – subzone spațiilor verzi amenajate cu access limitat – agreement, amenajări sportive, baze de agreement, căi de comunicații.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în limitele terenului ce a generat PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistic a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:*

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
- *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizaera lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări, aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor măturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Imobilul constând în teren intravilan situat în municipiul Bistrița, str. Grănicerilor, identificat cu CF 81166/Bistrița, în suprafață de 2.640 mp a trecut din domeniul public al municipiului Bistrița în domeniul public al statului, și a fost dat în administrarea Instituției Prefectului județul Bistrița-Năsăud din subordinea Ministerului Afacerilor Interne, în baza Hotărârii de Guvern nr. 523/12 iulie 2018.

Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibil care prin ardere pot produce perdele de fum. Astfel se preferă folosirea instalațiilor de încălzire electrice sau care folosesc gaz metan.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare. Acestea vor fi amplasate subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajările aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate, cât și în explotarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier în incintă va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr.3 la Regulamentul General de Urbanism: 3.1 – Construcții administrative și financiar-bancare*.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

c) Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita cadastrală ce desparte domeniul public pe care se propune investiția și profilul străzii Grănicerilor.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J11/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)

- Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto se va face pe latura de nord-vest, din strada Grănicerilor.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile Regulamentului General de Urbanism. Soluția finală de parcare se va realiza la faza de proiectare a obiectivului propus.

Se vor stabili trasee pietonale și carosabile ocazional, necesare accesului și circulației în incintă. Profilul transversal al circulațiilor interioare va fi stabilit în funcție de necesitățile de funcționare ale funcțiunii propuse.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

Între aliniamentul propus și retragerea față de aliniament a zonei edificabile, stabilită în planșa de reglementări urbanistice, se pot realiza zone pentru circulația ocazională a autovehiculelor, pietonale, piațete, spații verzi, parcuri.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, gaze naturale, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Ținând cont de intensitatea circulației pietonale, racordarea bulanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran. Firidele de

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se propune realizarea de platforme de depozitare a deșeurilor.

2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea demisolurilor.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) Platformele destinate parcarilor autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- b) La calcularea numărului necesar a locurilor de parcare se va ține cont de *anexa nr.5 la Regulamentul General de Urbanism*;
- c) Se va asigura o suprafață de minim 30% spațiu verde amenajat;
- d) Deasupra construcțiilor subterane – garaje, spații tehnice, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice;
- e) Plantarea de alinamente de arbori perimetral circulațiilor din incintă, minim 1 arbore la 100mp.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului amenajărilor și clădirilor ținând cont și de caracterul funcțiunii.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Având în vedere faptul că pe terenul ce a generat PUZ se va propune o clădire cu funcțiune accesibilă publicului retrasă față de aliniament, marcarea limitei proprietății se poate face prin pavaje decorative, parapet, jardiniere, etc.



Acolo unde însă este necesară separarea spațiului cu acces limitat de spațiul public cu acces nelimitat, aceasta se poate face prin garduri astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80m, gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace dublate de gard viu sau exclusive din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

Tratamentul architectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale:

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat păstrarea terenurilor studiate prin PUZ în **Unitate Teritorială de Referință** a P.U.G al mun. Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.

136/2013 și prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018: **U.T.R. 31**, acestea aflându-se în subzonele funcționale:

- (T2) – subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente
(V2) – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat – agrement, amenajări sportive, baze de agrement, căi de comunicații.

Astfel prezentul PUZ, pentru terenul ce a generat PUZ (delimitat de linia întreruptă albastră de pe planșa de reglementări urbanistice), propune preluarea și detalierea prevederilor din P.U.G. și R.L.U. a Mun. Bistrița pentru *IS – Zona instituțiilor publice și anume:*

- (IS1) – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general.



CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IS1	Subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general
------------	--

Generalități: Caracterul zonei

Prin reglementările prezentului PUZ se încearcă schimbarea subzonei (T2) – subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente, aflat în U.T.R. 31, în:

(IS1) – *subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general.*

(IS1) – *subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general* este preluată din PUG mun. Bistrița și se caracterizează prin existența unor sedii de instituții și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- construcții aferente echipării edilitare;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- spații verzi plantate- scuaruri, grădini de incintă;
- monumente de for public;
- mobilier urban, inclusiv fântâni arteziene.

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni cu caracter comercial sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță cu următoarele condiții:
 - 1) Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
 - 2) Funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



caracterului/ elementelor valoroase ale interiorului

3) Să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)

- Se admite amenajarea unor mici baruri/ restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior + exterior), cu respectarea condițiilor de mai sus.

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Localizarea restaurantelor care comercializează bauturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Locuințe sau spații de locuit;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozitare en-gros;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUN):

- Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona studiată.
- Se consider construibile parcelele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a) Dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiunea minimă a terenului	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	18
Izolat	600	25

b) Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru crearea unui nou front coerent construit, este obligatorie retragerea alinierii clădirilor față de aliniament conform planșei de reglementări urbanistice;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6.00m**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor.

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

- Clădirile se vor amplasa pe parcelă izolat;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **5,00m**;
- Clădirile noi se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.00m**.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00m;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre ce asigură lumină naturală unor

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J11/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Se vor asigura accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - Accesurile carosabile pentru personal și cel public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei și în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Necesarul locurilor de parcare și garare se va asigura în funcție de soluția proiectului de arhitectură la faza de autorizare a construcției;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute se determină conform anexei nr.5 la HGR nr.25/1996 și normativului P 132-93, astfel numărul locurilor de parcare va fi de **1 loc la 10 angajați plus un spor de 30%**;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 150m de obiectivul deservit;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.



ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul de înălțime **maxim** propus la cornișă este de **12m** respectiv D+P+2;

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- **Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri** având în vedere perceperea acestora din drumurile publice cât și așezarea terenului malul râului Bistrița;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- Se va acorda atenție modului de tratarea a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului architectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapet, balcoane, etc.;
- Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcat este obligatorie;
- Acoperișurile pot fi realizate în system mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire din tablă cu excepția țiglelor metalice;
- Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- Nu sunt admise culori stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respect tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente vertical nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Nu se admite un raport pli-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe findul construit existent care nu sunt compatibile cu actualul regulament;

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- Următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă zincată, plăci azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- Se recomandă utilizarea materialelor specific zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nunațe de color calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem, etc.);
- Tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.
- Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate numai pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clăririle vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă sau în sistem propriu. Se va optine avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere se va face printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- Canalizare pluvială

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin igheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane și deversate în rețeaua de canalizare. Deversarea apelor pluviale provenite de pe circulațiile din incintă și de pe platformele de depozitare și colectare a deșeurilor se recomandă a se face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte ca aceste ape să fie trecute printr-un separator de grăsimi.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un branșament la rețeaua existentă. Cablurile de alimentare cu energie electrică denstinate consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se interzice amplasarea firidelor de branșament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Branșamentele trebuie să fie cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuie să fie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

- Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, pe platforme betonate, împrejmuite și acoperite.

Platformele de depozitare a deșeurilor cât și cele de depozitare a resturilor vegetale se vor îngriji corespunzător și vor fi dublate de un gard viu pentru a îmbunătăți imaginea estetică.

Aceste platforme se vor dimensiona corespunzător și se vor amplasa astfel încât să asigure accesul ușor al autovehiculelor de colectare.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum grădini de fațadă unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile și parcuri;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40mp;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura o suprafață de **minim 30% spații verzi**, din care **2/3 pe sol natural**;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim **1.80m** (partea superioară va fi realizată din fier forjat sau plasă metalică) și cu un soclu opac de **60cm** din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de **2m**;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului, retrase de la aliniament, se poate face prin pavaje decorative, parapet, jardiniere, etc.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

POT maxim = 50%

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

CUT maxim = 2,5 ADC / mp teren

întocmit,
urbanist Radu Ștefan Andreescu

