

Nr. 204/21.12.2020

23.11.2020

Reg. arh. șef n. DJ,
Consiliul arh. șef n. DJ,
(PROIECT)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD
MUNICIPIUL BISTRIȚA
CONSILIUL LOCAL



— 23 nov. 2020

- Comitetul prog. arh. cc
- p. cc - pe m. c.
- p. na arh. șef - rog
Nota: Urgent Raport
- se afișează în
consiliu public, art. 139, 2003

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA	
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE	
INTRARE 4	
19. NOV. 2020	
Număr înregistrare	84798
Nr. file	6

HOTĂRÂRE
privind aprobarea condițiilor pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiului Bistrița

Consiliul local al municipiului Bistrița, întrunit în ședință ordinară în data de

Ținând cont de:

- Tendințele de densificare a construcțiilor de locuințe colective în zonele omogene de locuințe individuale la nivelul municipiului Bistrița;
- Numeroasele petiții depuse de cetățeni ai municipiului Bistrița cu privire la interzicerea edificării de locuințe colective (inclusiv a "locuințelor colective mici") în zonele de locuințe individuale precum și criticile din mass-media cu privire la lipsa de reglementare a condițiilor de amplasare a locuințelor colective mici precum și a numărului insuficient de locuri de parcare;
- Referatul de aprobare nr. / 2020 al domnului Consilier local Ioan Peteleu;
- Raportul nr. / 2020 al Arhitectului șef, a Direcției Administrație Publică, Juridic și al Direcției Tehnice;
- Prevederile art. 25 alin. 1 și Anexa I din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Prevederile Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată; + L 52 / 2003 / m
- Reglementările din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Prevederile HCL nr. 136/2013 privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism” completată de HCL nr. 184/31.10.2018;
- În temeiul art. 139 alin. 3 lit. "e" din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se interzice realizarea de locuințe colective mici în zonele de case familiale (L2), în cartierele tradiționale ale orașului, respectiv în zonele omogene de locuințe individuale, cu excepția subzonelor prevăzute în UTR 8, UTR 16 și UTR 27 cu indicativ L2a și L3 – "locuințe colective mici" prevăzute în PUG – RLU

urbanism
2.11.2020
rog analizat

municipiul Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013 prelungit prin HCL nr.184/31.10.2018;

Art.2. Se aprobă construirea de locuințe colective mici pe raza municipiului Bistrița, numai cu respectarea condițiilor prevăzute în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Prezentele norme reprezintă o detaliere a Reglementarilor din RLU-PUG municipiul Bistrita, Cap.II 5 privind Zona de locuire L - utilizare funcțională admisă "locuințe colective mici cu maxim 2 niveluri, respectiv UTR 8, UTR 16 și UTR 27 unde sunt prevăzute locuințele colective mici, având simbolul L2a și L3.

(2) Autorizarea locuințelor colective mici în UTR-urile prevăzute la art.2 se poate face direct, în baza PUG-RLU aprobat prin HCL 136/2013 și prelungit prin HCL 184/2018 pentru parcele sub 1500 mp precum și pentru parcele studiate prin documentație PUZ analizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Bistrita, iar pentru alte amplasamente sau situații, autorizarea executării de construcții cu destinația de "locuința colectivă mică" se va face numai în baza unor documentații PUZ/PUD care se vor iniția numai după obținerea Avizului favorabil al Comisiei de Urbanism din Consiliul Local și a Comisiei Tehnice de Urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.4. (1) Compartimentul Asociației de proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului este obligat să acorde sprijinul necesar înființării Asociației de proprietari în condițiile Legii 196/2018, în vederea administrării condominiului aferent locuințelor colective. Prin grija serviciului Urbanism, un exemplar din AC, se va aduce de îndată la cunoștința Compartimentului Asociației de proprietari din cadrul Direcției Patrimoniu.

(2) Proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, sunt obligați să îi informeze pe cumpărători, la momentul înstrăinării, cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari.

Art.5. Cerințele privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor privind locuințele colective mici vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentei hotărâri și vor fi preluate în viitorul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița.

Art.6. Reglementările prevăzute la pct.1, literele f, g și i, din Anexa 1 la prezenta Hotărâre sunt aplicabile și pentru celelalte subzone de locuire de pe teritoriul Municipiului Bistrița (L2, L4 și L5).

Art.7. Primarul municipiului Bistrița, prin Arhitect Șef – Serviciul Urbanism, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al municipiului Bistrița în ședință ordinară, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. 3, lit. „a” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu un număr de ____ voturi „pentru”, ____ voturi „împotrivă” și ____ „abțineri” din ____ consilieri prezenți.

Art.9. Secretarul general al municipiului, prin Compartimentul pregătire documente, contencios va comunica prezenta hotărâre:

- Instituției Prefectului - județul Bistrița- Năsăud;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Direcției Administrație Publică, Juridic;
- Arhitectului Șef - Serviciului Urbanism;
- Direcției Patrimoniu;
- Direcției Tehnice;
- Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE
COMISIA DE URBANISM,

Prin președinte,
IOAN PETELEU



CONSILIERI LOCALI, MEMBRI AI COMISIEI:

PETELEU IOAN



MACARIE DOINA



MUNTHIU CRISTIEAN



HANGAN SORIN



PAVELEAN NICOLAE



STERE FLORENTINA-ȘTEFANIA



BRIA DUMITRU-ALEXANDRU

AVIZ DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,

FLOARE GAFTONE

*cu respectarea
prevederilor art. 152/2003 -
transparența decizională*

Bistrița, la _____ 2020
Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu votul deschis al majorității consilierilor în funcție.

ANEXA 1

privind condițiile pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiul Bistrița

1. Parametrii de autorizare a construirii de locuințe colective mici

- a. Numărul maxim de apartamente: 6 apartamente
- b. Număr de apartamente în funcție de suprafața terenului
 - min. 700 mp – 3 (trei) apartamente
 - min. 1000 mp – 4 (patru) apartamente
 - min. 1500 mp – 5 (cinci) apartamente
 - min. 2000 mp – 6 (șase) apartamente
- c. Procentul maxim de ocupare al terenului: POT = 35%
- d. Numărul maxim de niveluri:
 - S/D + P + 2E (pentru clădirile realizate cu terasă)
 - S/D + P + 1 + M (cu condiția ca mansarda să fie realizată pe un singur nivel și fără a depăși în punctul cel mai înalt 4,5 m de la cota de călcare)
 - Subsolul și demisolul va fi destinat exclusiv garajelor, locuirea în aceste spații fiind interzisă
- e. Regimul maxim de înălțime: înălțimea la cornișă nu va depăși 9 m mășurați de la cota terenului sistematizat
- f. Necesarul de locuri de parcare:
 - Se va asigura un loc de parcare/apartament pentru apartament cu max. 80 mp suprafață locuibilă și 2 locuri de parcare/apartament pentru suprafață mai mare de 80 mp suprafață locuibilă, plus 2 locuri de parcare pentru vizitatori/imobil, în incinta parcelei;
 - Se interzice amplasarea locurilor de parcare pe fâșia adiacentă aliniamentului sau cu acces direct din spațiu public prin traversarea trotuarului;
 - Pentru accesul la parcare se va amenaja o cale de acces cu lățimea de min. 4 m;
 - Se va asigura un compartiment de tip rastel, special amenajat pentru păstrarea bicicletelor, cu un număr de locuri echivalent cu numărul de apartamente;
- g. Amenajarea zonelor verzi:
 - Pe parcela se amenajează spații verzi pe solul natural, pe min. 40% din suprafața totală cuprinzând și vegetație (joasă, medie și înaltă);
 - Spre stradă/domeniul public, spațiul verde se amenajează sub forma de gradina de fațădă;
 - La solicitarea Autorizației de construire, beneficiarul va prezenta obligatoriu planșe specifice de amenajare a spațiilor verzi, întocmite de către specialiști atestați;
- h. Realizarea împrejmuirilor:
 - Împrejmuirile vor avea caracteristicile prevăzute în PUG_RLU, vor fi dublate cu gard viu iar modelul arhitectural al împrejmuirii va fi corelat cu cel al clădirii aflate pe parcela;
 - Porțile din aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

i. Echiparea edilitara și colectarea deșeurilor:

- Construcțiile se vor racorda obligatoriu numai la rețelele edificate, disponibile și funcționale;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Cablurilor de orice fel vor fi dispuse subteran, fiind interzisă dispunerea aeriană a acestora;
- Fiecare parcelă, nou construită, va avea, în mod obligatoriu o platformă împrejmuită (dublata de gard viu) pentru colectarea gunoiului menajer;
- Recepția imobilului se va face numai dacă acesta este racordat la utilități pentru buna funcționare a obiectivului și amenajările exterioare (căi de acces, drumuri private, parcări, spații verzi, inclusiv spații plantate, punct gospodăresc, loc de joacă pentru copii) sunt realizate;

j. În toate cazurile de folosire a parametrilor maximali se va prezenta Studiu de însoțire întocmit de către un specialist atestat;

k. În cazul parcelelor lungi și înguste, clădirile se vor amplasa cu preponderență în jumătatea din față a parcelei, dar nu la mai puțin de 10 m față de fundul parcelei;

l. Autorizarea construcțiilor colective mici și accesul principal se va putea face doar de pe străzile a căror profil transversal este de minim 9 m. Pentru celelalte străzi, unde profilul transversal existent este mai mic de 9 m se vor putea amplasa doar construcții pentru maxim 3 apartamente;

m. Prin documentațiile de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal – PUZ se vor reglementa indicii de pe întreg cvartalul din care face parte parcela;

n. Nici un element al clădirii (terase, balcoane) nu va depăși limitele aliniamentelor de la punctul 2;

2. Amplasarea fata de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b. în cazul în care nu există un aliniament bine definit, clădirea va fi retrasă max.6 m față de frontul stradal;
- c. în zonele în care există un Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu aprobat, clădirile se vor amplasa conform prevederilor impuse prin documentațiile de urbanism aprobate;

3. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând următoarele condiții:

- a. clădirile se vor putea realiza în regim cuplat, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai mică de 3,8 m;
- b. clădirile se vor putea realiza în regim independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating să fie cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcției;

- c. amplasarea locuințelor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă să se asigure durata minimă de însorire de o ora și jumătate, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
4. Prezentele norme sunt aplicabile ca detaliere a P.U.G - R.L.U pentru realizarea de locuințe colective mici pe raza municipiului Bistrița, inclusiv în zonele de monumente istorice și zonele de protecție a monumentelor istorice, pentru care sunt aplicabile reglementările speciale în vigoare, respectiv Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, care se completează cu PUZ Centrul Istoric al mun. Bistrița aprobat prin H.C.L. 73/2009.
5. Autorizarea locuințelor colective mici se poate face direct, în baza PUG-RLU aprobat prin HCL 136/2013 și prelungit prin HCL184/2018, pentru subzona L2a și L3, pentru parcele sub 1500 mp precum și pentru parcele studiate prin documentație PUZ analizată și aprobată de către Consiliul Local al municipiului Bistrița. Pentru alte amplasamente sau situații, autorizarea executării de construcții cu destinația de "locuință colectiva mică" se va face numai în baza unor documentații PUZ/PUD conform legii.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA	
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE	
INTRARE 4	
19. NOV. 2020	
84799	
Număr înregistrare	
Nr. file	

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea condițiilor pentru autorizarea construirii de
raza municipiului Bistrița

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013, prelungit cu HCL 184/2018, Strategia de dezvoltare locală a municipiului Bistrița pentru perioada 2010-2030, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) și Planul Integrat de Dezvoltare Urbană;

Necesitatea definirii sintagmei "locuințe colective mici" din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin Hotărârea nr.136/2013 a Consiliului local al municipiului Bistrița, Capitolul II.5, Zona de locuire L (în mod special, ținând cont de faptul că în conținutul RLU sintagma apare o singură dată).

Definirea sintagmei "locuințe colective mici" din reglementarea "utilizărilor" pentru zona L2 – de locuire individuală, se impune din următoarele considerente:

a) Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița nu conține reglementări clare și suficiente pentru a preveni solicitarea construirii, ca regulă generală, în absolut toate zonele destinate construirii individuale, ocupate deja de locuințe individuale, a unor blocuri de locuințe de dimensiuni variabile, cu un număr mare de apartamente, supuse vânzării, în lipsa unei limitări explicite a acestui număr în situația locuințelor "colective mici".

În lipsa unor reglementări cu privire la volumetrie, arie desfășurată, simpla precizare de "maxim P+2 niveluri" nu soluționează nici măcar problema înălțimii imobilelor locuințe colective mici.

Astfel, pentru subzona L subzona L2, legenda UTR prevede: "subzonă de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2+M în afara zonei protejate."

Pentru locuințele colective mici, prevăzute în UTR doar în zonele L2a, legenda UTR prevede "subzonă de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă de P+2+M (fără referire la demisol).

Din analiza UTR - urilor comunicate de către Copartimentul Arhivă din cadrul primăriei se constată că posibilitatea amplasării locuințelor colective mici apare în unitățile teritoriale de referință doar în zonele L2a, nu și în zonele L2.

În fapt s-a constatat că "locuințele colective mici" deja edificate în baza acestor reglementări neclare, ajung uneori la dimensiunea unor blocuri cu 4 etaje din cartierele vechi de locuințe colective, cu un număr de apartamente similar acestora, în zone în care utilitățile în zonă sunt dimensionate pentru un număr redus de consumatori, specific locuințelor individuale, ceea ce atrage nemulțumirea cetățenilor din zonele afectate, cu reacții în presa locală.

b) Amplasarea locuințelor colective în zone de locuințe individuale contravine chiar reglementării unităților teritoriale de referință(UTR), definită la punctul I.3.11 din același Regulament local de Urbanism, astfel:

"I.3.11. "Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.”

Chiar și aspectul exterior al locuințelor colective amplasate între locuințe individuale contravine ”omogenității funcționale și morfologice” la care face referire reglementarea UTR, în sensul **că nu se ține cont de arhitectura și caracterul specific al clădirilor învecinate, care sunt case individuale și cu care sunt în covizibilitate.**

Eliminarea sintagmei ”și locuințe colective mici” din reglementarea generală a zonei de locuire individuală nu ar exclude posibilitatea construirii unor locuințe colective mici, în primul rând în L3, ”subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri” sau în anumite UTR, în funcție de condițiile locale specifice, de construcțiile existente deja în zonele respective, de destinația acestora, în baza unor documentații de urbanism de tip PUZ și chiar de prevederile actualului PUG. Din adresa nr.91831/27.11.2019, cu planșele pe UTR anexate, rezultă că Planul Urbanistic General al municipiului prevede explicit, în anumite UTR, spre exemplu 8, 16 și 27, ”subzone de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă P+2+M”, denumite ca zone ”L2a” în ”legenda” UTR-urilor. Partea descriptivă a PUG, **Regulamentul Local de Urbanism nu reglementează deloc aceste zone de locuire colectivă mică**, descrierea L2a fiind inexistentă în RLU. Apreciem însă că, cuprinderea acestor subzone de locuire colectivă mică numai în anumite UTR înseamnă automat excluderea din celelalte UTR, în care nu sunt menționate. Aprecierea conform căreia zonele de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu, are același regim juridic și urbanistic cu cel al locuirii individuală și locuințele colective mici pot fi incluse în toate zonele de locuințe individuală lipsește de eficiență juridică prevederea explicită a acestor subzone doar în anumite UTR, caracterul de particularitate sau de excepție al acestora, față de cel de generalitate al zonelor L2 din majoritatea UTR, unde legenda UTR-ului prevede explicit doar ”subzonă de locuire individuală, cu regim de construire continuu cu înălțime maximă de D+P+2+M în afara zonei protejate”. Se poate constata că lipsește din aceste zone sintagma ”locuire colectivă mică” sau cea de ”locuințe colective mici”.

c) Dacă s-ar admite că reglementările pentru locuințe individuale sunt valabile și pentru locuințele colective mici, ar fi valabilă și teza reciprocă, cu consecința amplasării unor locuințe individuale în zone consacrate de locuințe colective, cu aceeași încălcare a condiției omogenității funcționale și morfologice din punct de vedere urbanistic și arhitectural, și cu consecința lipirii de eficiență juridică a oricărei reglementări urbanistice pentru zonă sau alta..

Mai trebuie avut în vedere și faptul că unele zone de locuire individuală sunt construite în baza unor planuri urbanistice zonale legal aprobate, avute în vedere de cei care au cumpărat/ construit în aceste zone, care nu prevedeau posibilitatea construirii locuințelor colective. Aceste planuri urbanistice zonale au fost preluate în PUG și sunt de asemenea lipsite de eficiență juridică prin interpretarea conform căreia normele aplicabile zonelor de locuințe individuale sunt valabile și zonelor de locuințe colective.

În cazul locuințelor colective mici se impune limitarea numărului maxim al unităților locative.

Actualele prevederi nu respectă exigențele constituționale referitoare la calitatea legii, respectiv nu întrunesc condițiile de claritate, precizie, previzibilitate și accesibilitate, fiind contrare dispozițiilor art.1 alin. 5 din Constituție.

În acest context, apreciem că orice act administrativ cu caracter normativ trebuie să îndeplinească anumite condiții calitative, printre acestea numărându-se

previzibilitatea, ceea ce presupune că acesta trebuie să fie suficient de precis și clar pentru a putea fi aplicat.

Dispozițiile art. 36 alin. 1 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative prevăd că actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc.

Ținând cont de necesitatea stabilirii unor condiții privind autorizarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiului Bistrița stabilirea numărului maxim de apartamente în zonele omogene de locuințe individuale la nivelul municipiului Bistrița;

PROPUNEM,

Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bistrița avizarea și aprobarea de către consiliul local a condițiilor pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiul Bistrița, astfel:

1. Parametrii de autorizare a construirii de locuințe colective mici

- a. Numărul maxim de apartamente: 6 apartamente
- b. Număr de apartamente în funcție de suprafața terenului
 - min. 700 mp – 3 (trei) apartamente
 - min. 1000 mp – 4 (patru) apartamente
 - min. 1500 mp – 5 (cinci) apartamente
 - min. 2000 mp – 6 (șase) apartamente
- c. Procentul maxim de ocupare al terenului: POT = 35%
- d. Numărul maxim de niveluri:
 - S/D + P + 2E (pentru clădirile realizate cu terasă)
 - S/D + P + 1 + M (cu condiția ca mansarda să fie realizată pe un singur nivel și fără a depăși în punctul cel mai înalt 4,5 m de la cota de călcare)
 - Subsolul și demisolul va fi destinat exclusiv garajelor, locuirea în aceste spații fiind interzisă
- e. Regimul maxim de înălțime: înălțimea la cornișă nu va depăși 9 m mășurați de la cota terenului sistematizat
- f. Necesarul de locuri de parcare:
 - Se va asigura un loc de parcare/apartament pentru apartament cu max. 80 mp suprafață locuibilă și 2 locuri de parcare/apartament pentru suprafață mai mare de 80 mp suprafață locuibilă, plus 2 locuri de parcare pentru vizitatori/imobil, în incinta parcelei;
 - Se interzice amplasarea locurilor de parcare pe fâșia adiacentă aliniamentului sau cu acces direct din spațiu public prin traversarea trotuarului;
 - Pentru accesul la parcare se va amenaja o cale de acces cu lățimea de min. 4 m;
 - Se va asigura un compartiment de tip rastel, special amenajat pentru păstrarea bicicletelor, cu un număr de locuri echivalent cu numărul de apartamente;
- g. Amenajarea zonelor verzi:
 - Pe parcela se amenajează spații verzi pe solul natural, pe min. 40% din suprafața totală cuprinzând și vegetație (joasă, medie și înaltă);
 - Spre stradă/domeniul public, spațiul verde se amenajează sub forma de gradina de fațadă;

- La solicitarea Autorizației de construire, beneficiarul va prezenta obligatoriu planșe specifice de amenajare a spațiilor verzi, întocmite de către specialiști atestați;
- h. Realizarea împrejmuirilor:
- Împrejmuirile vor avea caracteristicile prevăzute în PUG_RLU, vor fi dublate cu gard viu iar modelul arhitectural al împrejmuirii va fi corelat cu cel al clădirii aflate pe parcela;
 - Porțile din aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- i. Echiparea edilitara și colectarea deșeurilor:
- Construcțiile se vor racorda obligatoriu numai la rețelele edificate, disponibile și funcționale;
 - Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
 - Cablurilor de orice fel vor fi dispuse subteran, fiind interzisă dispunerea aeriană a acestora;
 - Fiecare parcelă, nou construită, va avea, în mod obligatoriu o platformă împrejmuită (dublata de gard viu) pentru colectarea gunoiului menajer;
 - Recepția imobilului se va face numai dacă acesta este racordat la utilități pentru buna funcționare a obiectivului și amenajările exterioare (căi de acces, drumuri private, parcuri, spații verzi, inclusiv spații plantate, punct gospodăresc, loc de joacă pentru copii) sunt realizate;
- j. În toate cazurile de folosire a parametrilor maximali se va prezenta Studiu de însorire întocmit de către un specialist atestat;
- k. În cazul parcelelor lungi și înguste, clădirile se vor amplasa cu preponderență în jumătatea din față a parcelei, dar nu la mai puțin de 10 m față de fundul parcelei;
- l. Autorizarea construcțiilor colective mici și accesul principal se va putea face doar de pe străzile a căror profil transversal este de minim 9 m. Pentru celelalte străzi, unde profilul transversal existent este mai mic de 9 m se vor putea amplasa doar construcții pentru maxim 3 apartamente;
- m. Prin documentațiile de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal – PUZ se vor reglementa indicii de pe întreg cvartalul din care face parte parcela;
- n. Nici un element al clădirii (terase, balcoane) nu va depăși limitele aliniamentelor de la punctul 2;

2. Amplasarea fata de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b. în cazul în care nu există un aliniament bine definit, clădirea va fi retrasă max.6 m față de frontul stradal;
- c. în zonele în care există un Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu aprobat, clădirile se vor amplasa conform prevederilor impuse prin documentațiile de urbanism aprobate;

3. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând următoarele condiții:

- a. clădirile se vor putea realiza în regim cuplat, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai mică de 3,8 m;
 - b. clădirile se vor putea realiza în regim independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating să fie cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcției;
 - c. amplasarea locuințelor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă să se asigure durata minimă de însorire de o ora și jumătate, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
4. Prezentele norme sunt aplicabile ca detaliere a P.U.G - R.L.U pentru realizarea de locuințe colective mici pe raza municipiului Bistrița, inclusiv în zonele de monumente istorice și zonele de protecție a monumentelor istorice, pentru care sunt aplicabile reglementările speciale în vigoare, respectiv Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, care se completează cu PUZ Centrul Istoric al mun. Bistrița aprobat prin H.C.L. 73/2009.
5. Autorizarea locuințelor colective mici se poate face direct, în baza PUG-RLU aprobat prin HCL 136/2013 și prelungit prin HCL184/2018, pentru subzona L2a și L3, pentru parcele sub 1500 mp precum și pentru parcele studiate prin documentație PUZ analizată și aprobată de către Consiliul Local al municipiului Bistrița. Pentru alte amplasamente sau situații, autorizarea executării de construcții cu destinația de "locuință colectiva mică" se va face numai în baza unor documentații PUZ/PUD conform legii.

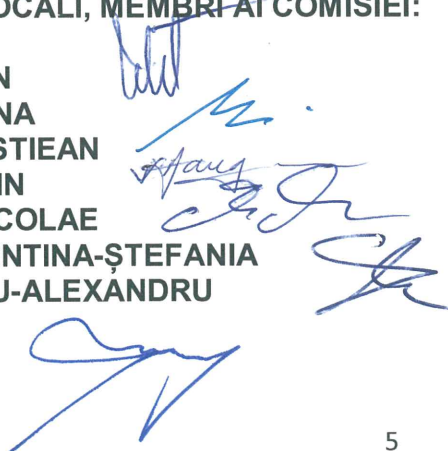
COMISIA DE URBANISM,

Prin președinte,
IOAN PETELEU



CONSILIERI LOCALI, MEMBRI AI COMISIEI:

PETELEU IOAN
MACARIE DOINA
MUNTHIU CRISTIEAN
HANGAN SORIN
PAVELEAN NICOLAE
STERE FLORENTINA-ȘTEFANIA
BRIA DUMITRU-ALEXANDRU



ARHITECT SEF

SERVICIUL URBANISM

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDIC

Nr.84798/25.11.2020

- Depus în nota
de 18. Dec. 2020
se comunică
Sov. Rel. pu & me
pt. Af. soc -
art. 152/2003

RAPORT

la Proiectul de hotarare privind aprobarea conditiilor pentru autorizarea
construirii de locuinte colective mici pe raza municipiului Bistrita

Analizând Proiectul de hotarare privind aprobarea conditiilor pentru autorizarea construirii de locuinte colective mici pe raza municipiului Bistrita, initiat de domnul consilier local Peteleu Ioan si referatul de aprobare a acestuia, raportat la prevederile legale aplicabile, mentionam urmatoarele:

In conformitate cu prevederile art.25 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul local **coordonează și răspunde** de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și **asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate**, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la art.44 stabilește că: (1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.... (3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Din cuprinsul prevederilor art.46 rezulta fara echivoc faptul ca stabilirea modului de utilizare si a destinatiei terenurilor de pe raza unitatii administrativ teritoriale este prerogativa autoritatilor administratiei publice locale, carora le revine si obligatia de a gestiona dezvoltarea municipiului in concordanta cu interesul public si cu principiul dezvoltarii durabile.

Viziunea urbanistica avuta in vedere la aprobarea unui plan urbanistic general apartine autoritatii publice locale, in baza strategiei de dezvoltare a localitatii.

Planul urbanistic General are atat caracter director și strategic, cat si caracter de reglementare, fiind principalul instrument de planificare operațională acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ teritoriala trebuie sa isi actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic general in functie de evolutia previzibila a factorilor sociali, geografici, economici, culturali si a necesitatilor locale. Legiuitorul a prevazut si posibilitatea prelungirii termenului de valabilitate a Planului urbanistic general, pe baza de hotarare a Consiliului local, cu conditia initierii demersurilor de elaborare/actualizare a planului urbanistic general inainte de expirarea termenului de valabilitate.

Documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița" și Regulamentul Local de urbanism a fost aprobata prin Hotărârea Consiliului Local nr.136/2013, pentru 5 ani si prelungita prin Hotărârea nr.184/2018 a Consiliului Local al municipiului Bistrița pana la aprobarea noului PUG dar nu mai mult de 5 ani.

Actualul PUG a fost elaborat în baza unor analize de specialitate si studii de fundamentare premergatoare, intocmit de specialisti atestati de Registrul Urbanistilor din Romania si Ordinul Arhitectilor din Romania si avizat de institutiile abilitate.

Proiectul de Hotarare și documentația prezentată în Anexa 1 aduce modificarii prevederilor legale în vigoare, aprobate prin PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013, pentru locuințele colective de mici dimensiuni, respectiv al Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Noile prevederi trebuie sa aiba caracter general si sa fie aplicabile pe intreg teritoriul municipiului Bistrița si a localităților componente a municipiului Bistrita respectiv: Bistrița, Unirea, Vișoara, Sigmir, Ghinda, Sărata, Slătinița, modificările aduse nu pot fi aplicabile numai punctual, pentru anumite zone sau subzone.

Reglementările pentru locuințele individuale în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) rămân neschimbate.

Modificarea în parte a utilizărilor admise, a unor caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), a condițiilor de amplasare a clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, reorganizarea si redimensionarea circulațiilor și acceselor, precum si a prevederilor privind staționarea autovehiculelor, a spațiilor verzi necesare presupune existența unor studii de specialitate, implicit a unor avize si acorduri precum si aprobarea acestora in comisiile de specialitate, respectiv Comisia Tehnica și Comisia de Urbanism.

Modificarile aduse prevederilor PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, cuprinse în Proiectul de Hotărâre și documentația prezentată în Anexa 1 aferentă acestuia, presupun existența unor studii de specialitate, a unor avize si acorduri precum si aprobarea acestora de comisiile de specialitate, aviz consultativ din partea Comisiei

Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism, comisie cu atribuții în dezvoltarea orașului.

În sprijinul acestor concluzii sunt și dispozițiile art.65 alin.2 din Legea nr.350/2001 conform cărora documentațiile de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule.

În ceea ce privește justificarea inițierii proiectului normativ privind aprobarea condițiilor pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici pe raza municipiului Bistrita, întrucât actualul Plan Urbanistic General nu definește sintagma "locuințe colective mici" și nu conține reglementări clare și suficiente apreciem că este suficient de precis și de clar care sunt reglementările care se aplică în cazul edificării de locuințe colective mici, cu atât mai mult cu cât poziția a fost confirmată de elaboratorul documentației, respectiv S.C Ramboll South East Europe S.R.L, **iar instanța de contencios administrativ în dosarele civile având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL nr.136/2013, a apreciat criticile de neclaritate ca fiind nefondate.**

Anularea reglementărilor "locuințelor colective mici" pe motiv că nu ar îndeplini cerințele de claritate, dat fiind faptul că nu este specificat numărul maxim de unități locative a fost respinsă, instanța reținând (de exemplu, în dosarul nr.1038/112/2018), că:

" Pentru a face aprecieri cu privire la claritatea unei legi, se impune, așa cum în mod judicios a reținut judecătorul fondului, corelarea tuturor reglementărilor regulamentului local de urbanism, respectiv cele privitoare la dimensiunea lotului minim construibil, caracteristicile parcelei (adâncime, lățime), amplasare clădiri față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, circulații și accese, staționarea autovehiculelor, înălțime maximă admisă, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, adică procentul maxim de ocupare a terenului (POT) coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), reguli stabilite distinct pentru fiecare subzonă funcțională.

.....

Prin, urmare din ansamblul reglementărilor cuprinse în HCL NR.136/2013 privind actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita rezultă că au fost stabilite pe zone și subzone reglementările ce se aplică, respectiv limite, regim de înălțime/alipire, accesibilități, împrejurimi, accese, parcuri, spații verzi, CUT, POT max., astfel că nu se poate aprecia o neclaritate a acestor dispoziții.

Faptul că nu a fost precizat numărul de unități locative ce se pot realiza într/o locuință colectivă nu poate determina neclaritatea în condițiile în care din dispozițiile cuprinse în regulament se poate observa că au fost stabilite suprafețele minime de teren pe care pot fi edificate astfel de locuințe, nivelul maxim de înălțime p=2, coeficienți de utilizare CUT și POT, SUPRAFETE

CONSTRUIBILE/DESFASURATE, MODUL IN CARE POATE FI EFECTUAT ACCESUL, limite marginale si procent de spatiu verde de mnim 30%.

Asadar, din modul in care sunt reglementate conditiile pentru edificarea locuintelor in zona prevazuta la cap. II.5 art. 1 L2 rezulta in mod evident faptul ca acestea se circumscriu sferei notiunii de locuinta colectiva mica "

In dosarul civil nr.677/112/2018, instanta a concluzionat ca :*"In conditiile in care se evidentiaza maxim constructibil, accesibilitate, limite maxime, indici POT, CUT, spatii verzi, cai circulatie, nu se poate vorbi de neclaritate".*

Astfel, atata timp cât instanta de contencios administrativ a retinut caracterul clar al reglementarii locuintelor colective mici, sustinerile initiatorului pe acest motiv nu pot fi insusite.

De asemenea, consideram ca modificarea reglementarilor doar pentru zona L2 incalca principiul previzibilitatii care a fost avut in vedere la adoptarea HCL nr.136/2013.

Utilizări funcționale existente pentru subzona L2, aprobate prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL nr 184/ 2018:

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L2 :

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 :

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare);

L2 (prevederea de mai jos se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități):

- anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subzistență și agricultura de subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

UTILIZĂRI INTERZISE

L2:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp/ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;

- realizarea unor false mansarde;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de bentină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
- rulote izolate.
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR , existente în L2:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

L2 – suprafața minimă – 250 mp;

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,0** metri pe cele de categoria a III-a.

L2 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament :

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;

- alinierea clădirilor, în cazul parcelelor existente, respectând alinierea generală a străzii ;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **5,0** metri pe străzi de categoria III și **6,0** metri pe străzi de categoria II;

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

retras față de aliniament cu minim **6,0** metri pe străzi de categoria III și **12,0** metri pe străzi de categoria II și I;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2:

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- la fiecare 30 m să fie prevăzut un acces în spatele loturilor pentru accesul în situații de urgență (exemplu : pompieri) ;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

L2:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării 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.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 5,00 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

L2:

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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 distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția

retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
------------------------	----------------------------	--

(metri)

L2

9

P+2

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, 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 îvelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie;

L2 - acoperișurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori precizate;

- sunt interzise soluții de acoperire din azbociment, tablă zincată, cu excepția sistemelor de țigle tratate metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- 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 culorile 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);
- fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli cu zugrăveli albe sau pastelate, bej, gri sau gri pal ;

- nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare ;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șiță, tablă tratată, țiglă) ;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decăt cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- 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.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2:

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ÎMPREJMUIRI

L2:

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,70 metri**, vor avea un soclu opac de maxim **0,60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri**;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

L2: P+2*: POT_{maxim}= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

L2: P+2*: CUT_{maxim}= 1,20 ADC/mp

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE PROPUSE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN SUBZONA L2:

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- *locuințe colective mici cu maxim S/D+P+2 niveluri în regim de construire izolat, cu maxim 6 apartamente;*
- *numarul de apartamente în funcție de suprafața terenului:*
 - *minim 700 mp - 3 apartamente;*
 - *minim 1000 mp - 4 apartamente;*
 - *minim 1500 mp - 5 apartamente;*
 - *minim 2000 mp - 6 apartamente;*
- *împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;*

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectrivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR , propuse în L2, pentru locuințe colective mici:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- suprafața minimă construibilă se modifică de la 250 mp, în funcție de numărul de apartamente propuse / imobil, respectiv:
 - $S_{\min} = 700 \text{ mp}$ - pentru imobil cu 3 apartamente;
 - $S_{\min} = 1000 \text{ mp}$ - pentru imobil cu 4 apartamente;
 - $S_{\min} = 1500 \text{ mp}$ - pentru imobil cu 5 apartamente;
 - $S_{\min} = 2000 \text{ mp}$ - pentru imobil cu 6 apartamente

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi fără aliniament definit;
- în zonele cu documentații de urbanism aprobate, PUZ și PUD, imobilele vor fi amplasate conform reglementărilor acestora;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile cuplate se vor retrage față de limitele laterale, la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, modificându-se distanța minimă de la 3.0 m la 3.8 metri ;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă în condițiile în care are accesul se face din străzi cu lățimea de minim 9,00 metri (față de 4.0 m , aprobat);
- pentru străzi cu lățimea mai mică de 9.0 m, parcela este construibilă în condițiile amplasării unei clădiri cu maxim 3 apartamente;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se modifică prevederea cu privire la asigurarea unui loc de parcare pentru 80 mp suprafață locuibilă astfel:
 - se va asigura 1 loc parcare/ ap, pentru apartamente cu suprafața locuibilă de maxim 80 mp și două locuri de parcare pentru vizitatori / imobil;
 - se interzice amplasarea locurilor de parcare pe fișa adiacentă aliniamentului sau cu acces direct din domeniul public, prin traversarea trotuarului;
 - pentru accesul la parcare se va amenaja o cale de acces cu lățimea de min 4.0 m;
- se va asigura un compartiment de tip rastel, special amenajat pentru pastrarea bicicletelor, cu un număr de locuri echivalent cu numărul de apartamente;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzona	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale
L2	9	P+2

- înălțimea va fi măsurată de la cota terenului amenajat până la streșina clădirii;
- în cazul mansardelor, înălțimea utilă va fi de maxim 4.5 m și va fi realizate pe un singur nivel;
- subsolul/ demisolul va fi destinat exclusiv garajelor, locuirea în aceste spații fiind interzisă;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate, obligatoriu, numai la rețelele tehnico-edilitare, edificate, disponibile și funcționale;
- fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.
- parcelele nou construite vor avea, în mod obligatoriu, o platformă împrejmuită (dublată cu gard viu), pentru colectarea gunoiului menajer;
- recepția imobilului se va face numai dacă acesta este racordat la utilități și sunt realizate amenajările exterioare;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- necesarul spațiilor verzi pe parcelă va fi suplimentat de la 30% la 40 % din suprafața terenului, amenajat pe solul natural și totodată documentația pentru emiterea autorizației de construire va conține obligatoriu și o planșă de amenajare a spațiilor verzi semnate de specialiști atestați;

ÎMPREJMUIRI - gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,70 metri**, vor avea un sochu opac de maxim **0,60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri**;

- portile din aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT_{maxim} = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT_{maxim} = 1,20 ADC/mp

În cazul folosirii indicatorilor maximi pe parcelă se va prezenta Studiu de insorire.

În cazul parcelelor lungi și înguste, clădirile se vor amplasa în jumătatea din față a parcelei și se va păstra o distanță de minim 10 m față de limita posterioară a parcelei.

Prin urmare modificarea prevederilor PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL 136/2013 și a Regulamentului Local aferent pentru subzona L2 și aprobarea unor condiții noi pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici pe raza municipiului Bistrița se poate efectua printr-o documentație de urbanism legal avizată și aprobată care se va supune HCL 159/29.09.2011 privind "Regulament local privind implicarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în municipiul Bistrița, precum și prevederilor Legii 350/ 2001, art. 60 și art. 37, precum și prevederilor art. 7, din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

ARHITECT SEF
POP MONICA



SEF SERVICIU URBANISM
BILEGAN-DANIELA



DIRECTOR EXECUTIV
CINCEA DUMITRU

