

Volumul 2

## **REGULAMENT DE URBANISM**

Denumirea lucrării

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – SPATII COMERCIALE /  
SERVICII BANCARE, BIROURI SI APARTAMENTE**

.

Beneficiari **VARVARI VASILE, VARVARI IRINA,  
OPRIS ANCHIDIM, OPRIS RAVECA,** prin

Initiator VARVARI VASILE  
Str. Gheorghe Bozga nr. 12, mun. Bistrita jud. Bistrita-  
Nasaud

Proiectant **S.C. AMIPROIECT S.R.L.**  
Str. 1 Decembrie nr. 2, bl. 1 sc. A, ap. 3, mun. Bistrita  
jud. Bistrita-Nasaud

Faza proiect: **P.U.Z. Regulament de urbanism**

Bistrita  
februarie 2020

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **1.Rolul regulamentului de urbanism**

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism , aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 actualizata. Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentatii devin acte de autoritate a administratiei publice locale.

### **2. Baza legala a elaborarii**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 (republicata)
- HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 privind aprobarea Ghidului de aplicare al RGU
- Reglementarile cuprinse in PUG municipiul Bistrita si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicata)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)
- Ordonanta 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor--
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)
- Codul civil

### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z.,care modifica (actualizeaza) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplica in vederea realizarii constructiei si amenajarilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 50/1991 si legii nr. 350/2001.

Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,dupa caz in functie de tipul lucrarilor executate

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului**

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

La amplasarea si realizarea constructiei propuse se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Colectarea deseurilor se va face selectiv, organizat pe o platforma ecologica moderna si va fi preluat de firma de specialitate. In cazul obiectivului propus amenajarea platformei de gunoi se va realiza la demisolul acestuia si va cuprinde pubele pentru colectarea selectiva a gunoiului. Se interzic functiunile care produc nocivitati sau pot incomoda proprietatile vecine.

#### ***a) Protecția calității apelor***

Realizarea obiectivului propus nu constituie surse de poluare pentru ape. Acesta va fi bransat la rețeaua publică de alimentare cu apă și va fi racordat la

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

rețeaua publică de canalizare a apelor uzate menajere, existente pe strada Nasaudului.

### ***b) Protecția aerului***

Încălzirea apartamentelor, a spațiilor comerciale, a birourilor precum și prepararea apei calde va fi realizată individual. Fiecare funcțiune va avea o centrală termică proprie omologată, pe gaze naturale, amplasată în spațiu respectiv.

Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se va încadra în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei. Se va folosi ca și combustibil gazele naturale din rețeaua publică existentă pe str. Nasaudului și surse alternative (panouri solare).

### ***c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor***

Funcțiunile propuse nu vor constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

Deșeurile nu se vor depozita pe sol, ci numai în containere, pe platformele propuse.

### ***f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice***

Amplasamentul se învecinează pe trei laturi cu o zonă de locuit în locuințe colective cu regim de înălțime P+4 existente L3. Obiectivul propus – bloc de locuințe colective cu spații cu altă destinație la parter și et. I, nu va afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

### ***g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public***

În vecinătatea amplasamentului se află o zonă de locuit cu locuințe colective în regim de înălțime P+4. Amplasarea obiectivului propus, va întregi dar va și omogeniza zona de locuit existentă, cu locuințe colective. Regimul de înălțime

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

propus se va înscrie armonios în imaginea existentă a zonei, si nu va deranja imaginea sau functionarea ansamblului existent.

### ***h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament***

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității în conformitate cu avizul de salubritate eliberat de SC SUPERCOM SA.

### ***i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase***

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivului propus, bloc de locuinte colective cu spatii comerciale, servicii bancare si birouri la parter si etajul I și racordarea acestuia la rețelele tehnico-edilitare, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- controlul emisiilor de poluanți provenite de la centralele termice;
- supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acesteia;
- gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

În proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P 100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare. Interesul public va fi aparat si prin conditionarea liberului acces al publicului in zona, pe trasee

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

pietonale sau carosabile.

### **6.Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii si asigurarea acceselor obligatorii.**

Pentru terenul studiat se stabilesc reguli de amplasare a constructiei fata de limitele de proprietate, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii. Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile, direct din strada Nasaudului. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele, specificul si caracteristicile zonei.

Fata de aliniament obiectivul propus se va amplasa retras astfel incat sa se respecte regimul de aliniere al constructiilor existente, respectiv regimul de aliniere al blocurilor existente de o parte si de cealalta parte a terenului proprietate a beneficiarilor.

Amplasarea față de limitele laterale si posterioara a parcelei se va realiza cu respectarea poligonului de implementare a constructiilor, stabilit la randul sau cu respectarea **prevederilor RLU ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L3** :

- 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.

#### **si a Ordinului MS nr. 119/2014 actualizat**

ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). #M2 (3) **În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv**

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

**calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.**

astfel:

- fata de limita laterala dreapta a parcelei se va respecta distanta de  $1 / 2$  din inaltimea la streasina, respectiv 6,00 m

- fata de limita laterala stanga a parcelei se va asigura o distanta variabila de 0,60 - 1,00 m, asigurand o distanta de 5,40 m fata de blocul vecin cu respectarea OMS 119/2014 actualizat, blocul vecin avand catre obiectivul propus o fatada fara ferestre ale unor camera de locuit ci numai de la bai

- fata de limita posterioara se va respecta distanta de  $1 / 2$  din inaltimea la streasina, dar nu mai putin de 5,0 m, conform RLU si numai pentru un regim de inaltime parter. Pentru regimul de inaltime P+3E se stabileste o retragere fata de limita posterioara a parcelei egala cu inaltimea blocului de locuinte colective propus

### **7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Se va mentine accesele auto si pietonal in interiorul incintei din strada Nasaudului Accesul auto va avea dimensiunea de 4,00 m.

### **8.Reguli cu privire la echiparea edilitara**

In zona studiata se gasesc toate retelele tehnico edilitare necesare realizarii obiectivului propus dupa cum urmeaza:

**Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere-** se vor asigura prin refacerea si redimensionarea bransamentului de apa si racordului canal existente la retelele existente.

**Alimentarea cu energie electrica** – se va asigura prin refacerea si redimensionarea bransamentului de energie electrica existent.

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

**Alimentare cu gaze naturale** – se va asigura prin refacerea si redimensionarea bransamentului de gaze naturale existent

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

Parcela de teren ce face obiectul prezentei documentatii respecta prevederile RLU privind suprafata minima de 500 mp si frontul la strada sa nu fie mai mare ca adancimea acesteia.

### **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.**

Suprafetele verzi, spatiile plantate, scuarurile cat si spatiile libere pietonale sunt strict necesare pentru agrementarea si sporirea confortului general si, plantarea este indicat sa se faca cu specii locale de plante.

Se propune realizarea unor perdele de vegetatie cu arbusti si pomi de talie mica pe zona posterioara a parcelei studiate pentru difuzia eventualului zgomot produs.

Suprafata totala a spatiilor verzi propuse se vor realiza pe minim 30% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor fi transparente cu o inaltime de max. 1,70 m dublate de garduri vii cu rol de difuzie a zgomotului si protectie.

### **III.- IV. Zonificarea functionala – Prevederi la nivelul subunitatilor functionale**

Zona studziata are o suprafata de aprox. 717,00 mp.

Zona reglementata are o suprafata de 667 mp.

Procentul de ocupare propus al terenului va fi de : POT = 35 %.

Coeficientul de utilizare propus al terenului va fi : CUT = 1,4.

Pornind de la regulamentul local de urbanism, de la situatia rezultata din ridicările topografice, de la configuratia terenului , propunerile se vor incadra in utilizarile permise in zona reglementata, respectiv :



## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

### **UTILIZĂRI ADMISE L3:**

-locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri ;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi.

- 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 selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Regimul de înălțime propus este D+P+3E ce se încadrează în regimul maxim de înălțime reglementat pentru subzona L3, respectiv P+4E.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI L3:**

- se admite adăugarea unui etaj pentru locuințe colective cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade și asigurarea locurilor de parcare necesare aferente noilor suprafețe locuibile; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri și mici activități manufacturiere, cu condiția ca, 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;

### **UTILIZĂRI INTERZISE L3**

Se interzic următoarele utilizări:

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

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

- 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 pre colectare 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 benzină – 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 ;

- Se vor asigura următoarele :

Accesul principal pe amplasament se va realiza din strada Nasaudului si va avea latimea de 4,0 m

Amplasarea si functionarea constructiilor propuse nu vor afecta buna functionare a circulatiei din zona.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 80,0 mp suprafata locuibila pentru apartamentele propuse, respectiv 4 locuri de parcare
- numarul locurilor de parcare pentru spatiile cu alta destinatie se vor calcula in baza prevederilor HGR 525 - Regulamentul General de urbanism, Anexa 5,

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare la 200mp suprafata desfasurata pentru spatii comerciale in unitati de pana la 400 mp si
- 1 loc de parcare la 10 – 30 salariatii plus 20% pentru spatiile de birouri

Pentru spatiile comerciale propuse care au o suprafata de cca 200mp au fost prevazute 2 locuri de parcare, iar pentru spatiile de birouri de la etaju I au fost prevazute 3 locuri de parcare la un numar estimat de 20 salariatii. Numar total de parcarii necesare = 9 locuri parcare. Numar total de parcarii ce se pot realiza = 12, din care 6 la subsolul imobilului si 6 la nivelul solului in incinta proprie. Pentru un regim de inaltime D+P+4E, parcarile necesare s-ar suplimenta cu doua locuri de parcare corespunzator la 3 apartamente cu 160 mp arie locuabila. Nu este nici o problema ca cele doua locuri de parcare suplimentare sa fie amenajate la demisolul obiectivului propus, sau conform PUG municipiul Bistrita pe o raza de 150 m. Aceasta ultima varianta se va putea contura foarte veridic o data sau dupa edificarea parcarii etajate de pe amplasamentul fostului punct termic din spatele blocului 1 de pe str. Nasaudului, propusa a se realiza de de primaria municipiului Bistrita, prin inchiriere sau concesiune.

(Parcarile propuse respecta si prevederea din PUG municipiul Bistrita –“citad”  
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m2 arie desfasurata; )

## **V. Unitati teritoriale de referinta**

Zona studiata face parte din UTR 5, stabilit prin PUG municipiul Bistrita si care se mentine si se preia ca atare si prin prezentul PUZ. Propunerile din PUZ reprezinta o omogenizare morfologica si functionala a zonei studiate in raport cu functiunea dominanta din vecinatatea obiectivului propus, iar regulamentul PUZ respecta prevederile RLU aferent PUG, subzone functionala L3.

INTOCMIT

arh. TAMAS MARCELA .....

arh. TAMAS STEFAN .....