

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**  
PUZ – REALIZARE SPATIU MULTIFUNCTIONAL IN REGIM DE INALTIME D(S)  
+P+3E+ER CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE ALIMENTATIE PUBLICA,  
BIROURI, FARMACIE, SPATII MEDICALE SI SPATII DE LOCUIT, Bistrita, strada Garii,  
nr. 7 , jud. Bistrita-Nasaud

## **1. Dispozitii generale**

### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- R.L.U. aferent PUZ-ului, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ-ului, intarind si detaliind reglementarile (norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor) din PUZ.
- Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul , RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local aferent “PUZ – REALIZARE SPATIU MULTIFUNCTIONAL IN REGIM DE INALTIME D(S)+P+3E+ER CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, FARMACIE, SPATII MEDICALE SI SPATII DE LOCUIT, Bistrita, strada Garii, nr. 7 , jud. Bistrita-Nasaud, este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare specifica, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor, explicitind si detaliind prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. – ului. Prin aprobarea conform legii, Regulamentul Local de Urbanism, capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie, in elucidarea unor conflicte ce pot apare intre parti (administratia publica locala, persoane juridice, persoane fizice, etc.).

1.2. Baza Legala : Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 si Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

### **1.3. Domeniul de aplicare**

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ. Prevederile REGULAMENTULUI, aferent PUZ – REALIZARE SPATIU MULTIFUNCTIONAL IN REGIM DE INALTIME D(S)+P+3E+ER CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, FARMACIE, SPATII MEDICALE SI SPATII DE LOCUIT, situat pe str. Garii, nr. 7, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :
- stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;
- conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.

## **2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului si solului la nivel local;
- Interzicerea cu desavirsire a depozitarii material si deseurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai in incintele beneficiarilor in locuri si conditii adecvate;
- Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protectie – spatii verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de fata.

2.2. SUBZONA FUNCTIONALA - **M1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții si servicii publice de interes general) . (conform avizului de oportunitate) Se propune zona mixta in care predominante vor fi spatiile comerciale si de servicii. Se propun suprafete mai mari de 250 mp de spatii comerciale si de servicii, fara a afecta caracterul general al zonei. Nu se vor amplasa spatii comerciale de mari dimensiuni care sa genereze circulatii auto semnificative.

### **2.2.1. Utilizare functionala**

#### Utilizari permise:

Sunt admise următoarele utilizări: **M1**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- 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.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

#### Utilizari permise cu conditii

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

#### Utilizari interzise

- 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;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
  - construcții provizorii;
  - instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
  - depozitare en-gros;
  - depozități de materiale re folosibile;
  - 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;
  - 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.
- case de vacanță;
  - parcuri rezidențiale de vacanță;
  - campinguri și parcuri de rulote;
  - rulote izolate;

### **2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **2.3.1. Caracteristici ale parcelelor**

**M1** – se consideră construibile parcele care au minim 1000 mp ;

#### **2.3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice**

Se propune limita de 5 m. fata de aliniamentul strazii Ctin Brancoveanu.

#### **2.3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

Cladirile se vor retrage cu minim jumătate din înaltime dar nu mai puțin de 3 m. fata de limitele laterale (limitele cu parcele invecinate). Se vor respecta si prevederile Codului Civil. Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu privire la amplasarea parcarilor, amplasarea cladirii pentru a asigura insorirea cladirilor de locuit, amplasarea functiunilor in cadrul localitatii.

#### **2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela**

- 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; Se pot realiza legaturi functionale între cladirile cu aceeasi functiune su cu functiune complementara. **Pentru prezentul proiect nu se aplica aceasta distantare, avand in vedere propunerea unui singur imobil.**

#### **2.4. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Circulatia carosabila (accesul carosabil pe parcela) se face de pe strada Balcescu , strada existenta in partea sudica a parcelei studiate. Accesul de pe aceste drumuri se vor realiza de minim 3 metri pentru accesul autovehiculelor de marfa. Accesul pietonal se va realiza atat de pe strada Balcescu cat si de pe strad Garii.

#### **2.5. Procentul de ocupare a terenurilor**

POT max. = 45%

#### **2.6. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

CUT = max. 1.5 mp.Adc/mp teren;

#### **2.7. Înălțimea constructiilor**

Regimul de înaltime propus este :  $S(D)+P+3E+ER$  . Etajele se vor amplasa retras astfel incat sa se respecte pentru fiecare nivel distanta de  $H/2$  pana la limita de proprietate inspre terenul pe care este amplasata institutia sanitara. Se va respecta distanta de 22 m. dintre cladirea propusa si institutia publica (sediul politiei municipale) .

#### **2.8.Aspectul exterior al constructiilor**

- 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 interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

### **2.9. Conditii de echipare edilitara**

- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente atât pe strada Nicolae Balcescu, cât și pe strada Garii. (Bransarea se va face în urma proiectelor de bransament, cu soluțiile date de către detinatorii de rețele, la faza de construire a imobilului);
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice; evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

### **2.10. Spații verzi și 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;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se vor avea în vedere arbori de aliniament decorativi de talie mică și medie (de ex. artar, platan, otetar, tuia, tisa, buxus)
- 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 parcelă;

### **2.11. Imprejmuiri**

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor putea fi din gard viu sau va putea rămâne liber pentru circulația pietonilor; gardurile dintre proprietăți vor fi 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.;

Intocmit  
arh. Suciu Adrian Cornel

