

Proiect nr. 08_2020

FIȘA DOCUMENTAȚIEI

LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL
– CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE SI
AMENAJARI EXTERIOARE
BISTRITA, strada Viilor, nr. 10, jud. Bistrita-Nasaud

BENEFICIAR: BIA SI COM SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. "ARHI DESIGN" S.R.L. BISTRITA

PROIECTANȚI: ARHITECTURĂ / URBANISM
– arh. SUCIU ADRIAN
- arh. MICHIU MARIANA



DOCUMENTAȚIA: PUZ

CONTINE: PIESE SCRISE
PIESE DESENATE

ELABORAT: decembrie 2020, BISTRITA



OPIS

PIESE SCRISE

FISA DOCUMENTATIEI	1
CERTIFICAT DE URBANISM nr. 823/19.06.2020	23
AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 15/44815/31.07.2020	25
EXTRAS CF 85772	27
PLAN CADASTRAL CF 85772	29
PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI 667/2021	31
CERTIFICAT DE INREGISTRARE	32
AVIZ AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI 478/ 14.12.2020	33
AVIZ DELGAZ GRID 212633543/05.10.2020	35
AVIZ SDEE TRANSILVANIA NORD; SUCURSALA BISTRITA 60502014557/14.09.2020	38
AVIZ AQUABIS SA 20102/16.10.2020	40
AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA 164/21.12.2020	42
AVIZ DIRECTIA DE SRVICII PUBLICE 69988/30.09.2020	43
AVIZ IPJBN, POLITIA MUNICIPIULUI BISTRITA 206864/09.07.2021	44
AVIZ ISU BN 206/20/SU-BN/14.10.2020	46
NOTA COMANDA SUPERCOM 1892/02.08.2021	47
STUDIU GEOTEHNIC	48
DECLARATII / NOTIFICARI	64
PANOU DE INFORMARE	72
STUDIU DE INSORIRE	74
MEMORU TEHNIC	3
REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM	8
PLAN DE ACTIUNE PT IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR	13

PIESE DESENATE

U0	PLAN DE INCADRARE - zonificare conform PUG	14
U1	PLAN DE SITUATIE – situatia existenta	15
U2	PLAN DE SITUATIE – situatia existenta/zonificare conform PUG	16
U3	PLAN DE SITUATIE – reglementari urbanistice	17
U4	PLAN DE SITUATIE – reglementari edilitare	18
U5	PLAN DE SITUATIE – mobilare teren	19
U6	PLAN DE SITUATIE – proprietate asupra terenurilor	20



1. Introducere:**1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea lucrarii: PUZ – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE
str. Viilor, nr. 10, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant: S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborarii: septembrie 2020 08/2020
Beneficiar: S.C. BIA SI COM S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Terenul care face obiectul lucrarii este un teren proprietate privata a SC BIA SI COM SRL si are o suprafata de 7142 mp.; conform extras CF nr. 85772 terenul este situat in intravilanul localitatii Bistrita, in UTR 25, cu urmatoarele reglementari conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : M1 – subzona mixta, aflata in afara zonei protejate cu regim de inaltime maxim P+4 niveluri (instituti si servicii publice de interes general; L2 – subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate.

1.3. Baza legala ce a stat la baza intocmirii documentatiei de urbanism

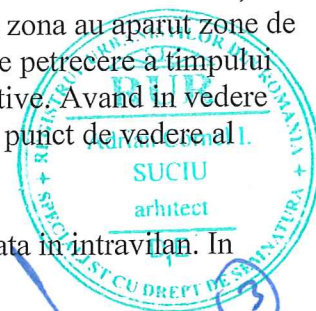
- La baza elaborarii PUZ-ului stau urmatoarele:
- Legea 50/1991 (actualizata cu Legea 127/2013)
- HG nr. 490/2011 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea RGU
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a RLU
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, completata cu O.U.G. nr. 34/2013)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 255/2010)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare republicata(nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 265/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 completata cu OUG 8/2011)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 43/2000, modificata 2006)
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998 actualizat cu O.U.G. nr. 206/2000 si Legea nr. 241/2003)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata (actualizata 2013)
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Codul civil
- actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**
- Avizul de Oportunitate nr. 15/31.07.2020,**
- Certificatul de urbanism 823/19.06.2020**

2.Studiul actual al dezvoltarii;**2.1 Evolutia zonei**

Zona din care face parte terenul studiat se dezvolta pe masura ce cresc necesitatile de locuire, petrecere a timpului liber si de dezvoltare a unor servicii . Astfel, in ultimii ani, in zona au aparut zone de servicii (spalatorie auto, reprezentante a unor firme (auto, electrocasnice), zone de petrecere a timpului liber (terenuri de sport – tenis), precum si zone de locuinte individuale sau colective. Avand in vedere existenta a multor terenuri neconstruite , zona are potential de dezvoltare atat din punct de vedere al serviciilor cat si din punct de vedere al locuirii.

2.2 Incadrarea in localitate.

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilan. In



urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea modificarii reglementarilor din zona pentru construirea unei hale de depozitare, care vine sa completeze activitatea pe care o desfasoara proprietarul terenului. Avand in vedere pozitionarea pe drumul Cetatii (o strada care se considera la momentul actual centura ocolitoare a orasului), accesul facil atat pentru aprovizionare cat si pentru clienti, constituie un factor determinant pentru dezvoltarea activitatii existente (comercializarea de produse electrocasnice).

Terenul studiat este delimitat la nord de strada Constantin Brancoveanu, la E si V-terenuri proprietate privata, la sud de strada Drumul Cetatii.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona relativ plana, care nu ridica probleme speciale in ceea ce priveste amplasarea de noi constructii, sau amplasarea cailor de circulatie in interiorul parcelei, precum si legaturile cu drumurile adiacente existente (strada Drumul Cetatii si str. C-tin Brancoveanu).

2.4 Circulatia

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Drumul Cetatii, precum si pe strada C-tin Brancoveanu. Accesul principal pe teren se face din strada Drumul Cetatii. In prezent se face aprovizionarea cu marfa cu ajutorul autovehiculelor de marfa de tonaj mediu si mare. Strada Drumul Cetatii este o strada care corespunde traficului de mare tonaj.

Parcaje si garaje

In prezent se parcheaza pe terenul privat. Accesul la parcare se face din strada Drumul Cetatii. Se parcheaza pe terenul privat atat autoturismele angajatilor cat si autoturismele clientilor. Autovehiculele de marfa parcheaza in zona neconstruita a terenului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona de referinta are o parcelare initiala relativ regulata ca forma si dimensiuni. Terenul este in prezent construit, pe teren existand 5 cladiri cu diferite functiuni: hala reparatii, spatii comerciale, spatii de depozitare, apartamente de serviciu.

Terenul este construit in prezent cu constructii definitive

S teren = 7142 mp.

S construita = 1930 mp.

S desfasurata = 2590 mp.

POT=27.02%

CUT=0.36

In prezent zona adiacenta strazii C-tin Brancoveanu din suprafata terenului studiat este neconstruita si, conform extrasului de carte funciara, terenul este livada si faneata.

2.6 Echiparea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa si canal si gaze naturale). Toate aceste retele sunt pe strada Drumul Cetatii, strada situata in intravilanul localitatii. Terenul este traversat de o retea de medie tensiune (20 kV). Zona pe care se propune noua constructie nu este afectata de trecerea liniei de medie tensiune.

2.7 Probleme de mediu

In prezent terenul are mai multe categorii de folosinta: curti constructii, faneata si livada conform extrasului CF, care nu ridica probleme de mediu.

2.8 Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata. Terenul este situat in intravilanul localitatii Bistrita, in UTR 25, cu urmatoarele reglementari conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : M1 – subzona mixta, aflata in afara zonei protejate cu regim de inaltime maxim P+4 niveluri (instituti si servicii publice de interes general; L2 – subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate.

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Un singur acces auto Trotuare inexistent	Propunere modernizare strada C-tin Brancoveanu si creare acces secundar pentru personalul angajat si/sau clienti. Nu exista trotuar pe strada Drumul Cetatii si nici nu este nici un proiect pentru a rezolva acest inconvenient



Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisagera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, terase, pomi fructiferi).
In prezent terenul este livada si faneata.	Amenajarea peisagera a terenului ramas liber dupa construirea cladirii si realizarea acceselor auto.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere evolutia zonei , coroborata cu intentia beneficiarului exprimata prin tema de proiectare se justifica modificarea reglementarilor urbanistice existente .

3.2 Prevederi ale PUG

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru suprafata de 7142 mp. ; se propune schimbarea reglementarilor existente pentru terenul studiat astfel incat sa se poata desfasura activitatile de comert existente pe toata parcela. In prezent, suprafata de teren adiacenta strazii C-tin Brancoveanu este situata in zona L2- zona de locuinte individuale, iar zona adiacenta strazii Drumul Cetatii, se afla in zona M1, zona mixta. Conform PUG municipiul Bistrita, terenul se afla in UTR 25 cu 2 subzone: M1 – subzona mixta, aflata in afara zonei protejate cu regim de inaltime maxim P+4 niveluri (instituti si servicii publice de interes general; L2 – subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate. Se propune schimbarea reglementarilor pentru intreaga parcela in zona IS1a, zona de institutii publice si servicii de interes general.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al conditiilor de construire, terenul are o panta generala de 3% pe directia NV-SE si nu prezinta nici un risc din punct de vedere al stabilitatii terenului

3.4 Modernizarea circulatiei

Cai de comunicatie.

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Drumul Cetatii si pe strada C-tin Brancoveanu. Accesul pentru aprovizionare cu autovehicule de marfa se va realiza din strada Drumul Cetatii, iar accesul secundar pentru autovehiculele personale se poate realiza si din strada C-tin Brancoveanu.

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Strada C-tin Brancoveanu se propune sa se modernizeze la latimea de 8 metri. Strada Drumul Cetatii are un profil carosabil de 7 metri, o pista de biciclete si un trotuar pe partea opusa terenului studiat.

Parcaje si garaje

-se propun zone de parcare pentru clienti (in zona accesului din strada Drumul Cetatii) cat si pentru masinile proprii. Se propune o parcare subterana sub cladirea propusa pentru parcare autovehiculelor angajatilor. Aprovizionarea cu marfa se va face dupa un program stabilit de catre proprietar, pentru a nu conturba circulatia principala din strada Drumul Cetatii.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

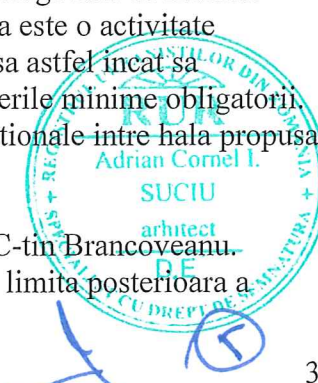
Se propune o singura zona:

IS1a- zona de institutii publice si servicii de interes general

Se propune schimbarea destinatiei terenurilor , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG si amplasarea a unei noi hale de depozitare, ca urmare a cresterii volumului de marfa vanduta. Hala va avea un regim de inaltime parter inalt, specific functiunii de depozitare, se va retrage fata de limitele laterale cu 3 m, fata de strada C-tin Brancoveanu cu 5 metri. Activitatea propusa este o activitate complementara activitatii comerciale existente. Hala de depozitare se va amplasa astfel incat sa corespunda cu cerintele beneficiarului, respectand reglementarile privind retragerile minime obligatorii. Avand o activitate complementara, va fi posibila si realizarea unei legaturi functionale intre hala propusa si hala existenta.

-Regimul de aliniere

Se propune limita de 5 m. fata de limita de proprietate adiacenta strazii C-tin Brancoveanu. Cladirile se vor retrage cu minim 3 m. fata de limitele laterale si cu 5 m. fata de limita posterioara a



parcele. Cladirile existente pe parcela nu se vor modifica din punct de vedere al suprafetei construite. Regimul de aliniere al constructiilor (marcat in planse) indica limita maxima admisibila de construire.

-Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este : maxim P+2E

-Modul de utilizare a terenului

Valorile indicilor POT si CUT s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime. POT maxim este – 50%

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi minim 30%. Se propun perdele de vegetatie la limitele de proprietate pentru a nu avea impact din punct de vedere al zgomotului fata de vecinatati. Se propune vegetatie mica si medie, amplasata pe cele doua laturi care se invecineaza cu alte proprietati private (arbusti de talie medie (tisa, tuia, artar); gazon)

-Bilant teritorial general .

	existent		propunere	
Spatii construite	1930	27	3165	44.3
Circulatii carosabile / pietonale	2500	35	1834	25.7
Spatii verzi amenajate			2143	30
Spatii verzi neamenajate /gradina/alei	2712	38		
Suprafata teren	7142	100	7142	100

-Indici urbanstici:

POT propus= 50%,

CUT propus=0.6

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, gaze naturale si retea de apa si canal). Retelele sunt situate atat pe strada Drumul Cetatii, cat si pe strada C-tin Brancoveanu, cu posibilitate de extindere.

-retea apa: pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea (PEHD Dn=160 mm.)

-retea canalizare:pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea (PVC Dn=315 mm.)

-retea energie electrica: pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea.

-retea gaze naturale: pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea (PE 63 mm).

Toate cheltuielile generate de extinderea retelelor interne vor fi suportate de catre beneficiar.

3.7 Protectia mediului

Conform Certificatului de urbanism si a extrasului CF, folosinta actuala a terenului este de curti constructii, faneata si livada. In prezent firma isi desfasoara activitatea in constructiile existente. Datorita cresterii volumului de marfa care se comercializeaza, investitorul doreste construirea unui spatiu de depozitare inchis in care sa se depoziteze produsele comercializate pana la vanzarea acestora. Produsele comercializate sunt produse electronice noi, care nu au impact asupra mediului .

Terenul se invecineaza pe 2 laturi cu terenuri proprietate privata.

Pentru a nu influenta zonele invecinate si pentru a nu crea disconfort din acest punct de vedere, se vor lua urmatoarele masuri:

- proiectul va avea in vedere toate aspectele privind protectia mediului si sanatatea populatiei, astfel ca vor prevedea masurile si dotarile necesare pentru minimizarea impactului din aceste puncte de vedere si pentru incadrarea tuturor emisiilor in limitele maxime admise;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut in vedere respectarea conditiilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Bistrita cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea si retragerea constructiilor, asigurarea acceselor si parcarilor, echiparea tehnico-edilitara, asigurarea de spatii verzi ;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut in vedere respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populatiei.

Modificările propuse prin noile reglementari nu conduc la posibilitatea aparitiei de efecte semnificative asupra mediului si nu influenteaza alte planuri si programe.

- PUZ-ul prevede o suprafata de 2143 mp, respectiv 30 % spatiu verde;



Zona nu este expusă la riscuri naturale, fenomene de instabilitate, inundabilitate.

Amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată, în zonă de protecție specială sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite.

• factorul de mediu apă:

- în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare; PUZ-ul prevede asigurarea utilităților prin bransamente la rețea apă și canalizare de pe strada Drumul Cetatii;

- evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumurile adiacente, existente;

- nu vor fi afectate cursuri de apă de suprafață.

• factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto, arderea combustibilului pentru încălzire ;

- traficul auto nu se va intensifica în mod considerabil față de situația actuală, având în vedere că și în prezent terenul este folosit pentru spații comerciale, spații de depozitare și birouri;

- încălzirea spațiilor este propusă cu centrale termice pe combustibil gazos; centralele vor fi omologate, astfel că emisiile se vor încadra în limitele admise conform Ordinului MAPPM nr. 462/1993;

• zgomot și vibrații:

Se vor impune toate măsurile necesare astfel încât activitățile de pe amplasament să nu producă zgomote care să depășească limitele prevăzute de STAS 10.009/1988.

• factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozitări necontrolate de deșeuri, scurgeri accidentale de carburanți și uleiuri;

- la realizarea investițiilor, deșeurile menajere și deșeurile de construcție vor fi predate operatorului de salubritate din zonă, prin contract;

Alte măsuri care se vor impune pentru protecția factorilor de mediu:

- canalizările propuse se vor colecta în bazine cu separatoare de hidrocarburi, evacuarea apelor uzate de pe amplasament se vor efectua fără a contamina solul și subsolul din zonă;

- conductele proiectate ce se vor monta îngropat vor fi protejate împotriva coroziunii;

- construcțiile proiectate se vor realiza și se vor amplasa astfel încât să se respecte următoarele condiții:

- adâncimea de fundare să fie inferioară cotei radier a conductelor pentru a nu se transmite sarcini corpului conductei și construcțiilor aferente și pentru a nu fi afectate de eventuale pierderi de apă;

- se vor respecta prevederile normativelor pentru fundarea construcțiilor.

3.8 Obiective de utilitate publica

Pe terenul studiat nu există obiective de utilitate publica. Există clădiri pentru comerț și birouri aflate în proprietatea privată. Terenul din zona studiată (terenul cu CF 85772) este teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Terenurile învecinate sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice pe laturile de est și de vest, celelalte două laturi terenul se învecinează cu terenuri proprietate publică (strada Drumul Cetatii și strada C-tin Brancoveanu). Nu sunt suprafețe care se intenționează să fie trecute în proprietate publică.

4 Concluzii

Dezvoltarea urbanistică propusă completează o activitate comercială existentă. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă mixtă, în care regăsim atât locuințe individuale, colective, zone de petrecere a timpului liber cât și spații comerciale, showroom-uri, reprezentante ale unor firme (spații de servicii), se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei, căroșabile, spații verzi)



Intocmit
arh. SUCIU ADRIAN
arh. MICHIU MARIANA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PUZ – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE, situat pe str.
Viilor, nr. 10, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLA (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

-RGU, aprobat prin HGR 525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000

-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ – ul si RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

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 – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE, situat pe str. Viilor, nr. 10, Bistrita, intravilan , 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 – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE, situat pe str. Viilor, nr. 10, 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 regulilor privind modul de ocupare a terenurilor
- stabilirea functiunilor propuse in raport cu zona studiata (zonificarea functionala)
- stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;
- conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.
- stabilirea suprafetelor de teren care intra in domeniul public



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 și solului la nivel local;

-Interzicerea cu desăvîrsire a depozitării material și deșeurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate;

-Obligatorietatea beneficiarului de a realiza perdelele de protecție – spații verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de față.

2.1.1. Terenuri livezi și fanate din intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință livezi și fanate situate în intravilan.

▪ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

▪ De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcela ce face obiectul proiectului, nu se încadrează în această situație.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

▪ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

▪ Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sătoase) și a echilibrului ecologic.

▪ În zona nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

▪ În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

▪ Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertiză tehnică a proiectelor, a executiei lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor:

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

▪ Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

▪ Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

▪ Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

▪ Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.



2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

- În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

- **IS1a** - zona de instituii publice și servicii de interes general

P.O.T.=max. 50%

C.U.T.=max. 0,6

- În situația în care se amenajează parcuri la subsolul imobilului, acesta poate ocupa 90% din suprafața parcelei.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

- Nu au fost rezervate suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică

3 Zonificarea funcțională

Se propune o singură zonă funcțională:

IS1a - zonă de instituii publice și servicii de interes general.

4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Funcțiunea dominantă: - spații comerciale și depozitare

Funcțiuni complementare admise: - birouri, apartamente de serviciu, hală reparații

4.1 Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

Utilizări permise cu condiții

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective etc.;- locuire individuală și colectivă;

Utilizări interzise

- construcții provizorii;
- 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;
- 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.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzonele IS1a este de 600 m și deschiderea minimă la stradă de 25 m.



2.3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice

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

Fata de Drumul Cetatii se respecta aliniamentul existent.

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

Cladirile se vor retrage cu minim jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m. fata de limitele laterale si cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5m. fata de limita posterioara.

2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcelă

- 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 până la 3 metri, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; Se pot realiza legături functionale între cladirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementara.

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

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 executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati 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.

- 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;

- spațiul de retragere față de aliniament, 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.

Circulația carosabilă se face de pe strada Drumul Cetatii și strada C-tin Brancoveanu, strada existentă în partea nordică a parcelei studiate. Accesul de pe aceste drumuri se vor realiza de minim 6 metri. Pentru accesul autovehiculelor de marfă se va considera accesul din strada Drumul Cetatii. Accesul din strada Drumul Cetatii este un acces existent care se va păstra. Din strada C-tin Brancoveanu se va putea realiza accesul doar a autovehiculelor mici a personalului angajat cât și a potențialilor clienți.

2.5. Procentul de ocupare a terenurilor

POT max. = 50%

2.6. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT = max. 0.6 mp.Adc/mp teren;

2.7. Inaltimea constructiilor

- 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;

- înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea de 9 metri;

- regim de înaltime : P+2E

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

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. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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 zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.
- rețeaua apă: pe strada Drumul Cetatii, există bransament la această rețea (PEHD Dn=160 mm.)
- rețeaua canalizare: pe strada Drumul Cetatii, există bransament la această rețea (PVC Dn=315 mm.)
- rețeaua energie electrică: pe strada Drumul Cetatii, există bransament la această rețea.
- rețeaua gaze naturale: pe strada Drumul Cetatii, există bransament la această rețea (PE 63 mm.)

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 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 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
arh. Michiu Mariana



Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectele tehnice, faza PT si detaliile de executie pentru urmatoarele :

- delimitare strazi propuse
- trasare regim de aliniere fata de strazile existente propuse spre modernizare
- realizare retele edilitare
- realizare documentatii pentru fiecare obiectiv de investitii.

Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un investitor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei (inclusiv realizarea bransamentelor la utilitati) vor fi suportate de investitor. Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.



Intocmit
arh. Suciup Adrian

