

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent  
PUZ – PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CAI DE ACCES, Bistrita,  
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.

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată prin prezenta documentație, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

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, în vederea îmbunătățirii calității vieții și dezvoltarea echilibrată a localităților, în interesul general al tuturor membrilor comunității.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, a Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare -aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Regulamentul local aferent “PUZ – PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CAI DE ACCES, Bistrita, 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.).

**Intrarea în vigoare**

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Bistrița.

Prezentul regulament completează Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița.

**Reglementarea situațiilor tranzitorii**

CertIFICATELE de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

**1.2. Baza Legală :**

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată;
- Ordinul nr. 233/2016 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;

-Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

-Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal –elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000;

-Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; (cu modificările ulterioare)

-Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

-Reglementările cuprinse în planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale din care face parte zona studiată, și în regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale aprobate, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;

-Codul Civil.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

### 1.3. Domeniul de aplicare

În proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor propuse prin PUZ.

Prevederile REGULAMENTULUI, aferent “PUZ – PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CAI DE ACCES, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud”, se aplică ca prescripții generale și prescripții speciale, pe teritoriul studiat și se referă la următoarele categorii principale de construire :

-stabilirea modului de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;

-stabilirea rețelilor edilitare în raport cu construcțiile propuse;

-conservarea și protejarea mediului ambiant prin reglementări privind amplasarea spațiilor verzi.

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de constructibilitate.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului Regulament precum și atunci când e cazul, a avetualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

## **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 depozitarii 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;
- Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protecție – spații verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de față.

### 2.1.1. Terenuri agricole din extravilan și intravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Anterior emiterii autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Destinația acestor terenuri se reprezintă în partea desenată a Planului Urbanistic Zonal.

### 2.1.2. Terenuri arabile din intravilan și terenuri cu destinație fanată.

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil situate în intravilan, precum și terenuri agricole și fanete situate în extravilan.

- 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 alineatul precedent 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. Parcelele ce fac obiectul proiectului, nu se încadrează în această situație.

### 2.1.3. Zone cu resurse a subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Terenurile cu resurse ale subsolului se reprezintă în planșele de Încadrare în Teritoriu sau/si de Reglementări ale Planului Urbanistic Zonal.

### 2.1.4. Zone situate pe cursuri de apă, lacuri sau platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor, cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, precum și cele prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus, este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calitatilor apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor. Aceste resurse de apă sunt puse în evidență în planșele de Încadrarea în teritoriu sau/si Reglementări ale Planului Urbanistic Zonal.

### 2.1.5. 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 calitatii mediului natural (a vegetatiei mature și săltoase) și a echilibrului ecologic.
- În zona nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

#### 2.1.6. Zonele construite protejate

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, precum și ale altor autorități și delimitate conform legii, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ și zonale potrivit legii; după caz, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face doar după obținerea de către solicitant a certificatelor de descarcare de sarcină arheologică, respectiv după declararea monumentului istoric protejat. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de importanță națională, se face cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor în condițiile stabilite prin prevederile legale. Zonele construite protejate se prezintă în cadrul planșei de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal.

### 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 execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

-actualizarea legilor de mai sus

- 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, (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile etc) cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora și a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări a PUZ.

#### 2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și 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, cu excepția lucrărilor care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări a PUZ.

Autorizarea executării lucrărilor de construire, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

#### 2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției 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.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau de lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare, se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale PUZ. Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

### 2.2.5. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

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

#### 2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform Regulamentului General de urbanism (HG 525/1996)

#### 2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice

În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale și ale autorităților competente potrivit legii:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- parcage, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- conduite de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fisia de siguranță și fașiile de protecție.

Autorizarea executării lucrărilor de construire, cu alte funcțiuni decât cele menționate mai sus, este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

#### 2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul Urbanistic Zonal prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

#### 2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

### 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

#### 2.4.1. Accesuri carosabile

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

#### 2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### 2.5.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

Pentru toate categoriile de construcții se pot obține derogări de la alineatul de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, să construiască noi rețele.

#### 2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar, conform legislației în vigoare la momentul obținerii Autorizației de construire

## 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

### 2.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condițiile specificate în fiecare unitate funcțională.

### 2.6.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

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

### 2.6.3. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea unui subsol. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul.

### 2.6.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, art. 32)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică – depreciază valoarea peisajului și intra în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elementele arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

## 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### 2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autoizolația de construire.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și

subzonelor functionale/ a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate in conditiile de mai sus se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

#### 2.7.2. Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul zonelor si subzonelor functionale/ a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale/ a unitatilor teritoriale de referinta. Proiectele pentru autorizarea lucrarilor de construire (DTAC) vor cuprinde in planul de situatie pozitia exacta, esenta si circumferinta trunchiului pentru arborii maturi existenti pe parcela, inclusiv a celor propusi pentru taiere, precum si pozitia exacta si esenta pentru arborii propusi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se intelege, in sensul prezentului regulament, arborii a caror trunchi, masurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinta egala sau mai mare decat 50 cm.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament, cu respectarea urmatoarelor conditi:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2.5 m.;
- distanța minima între axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1.5 m.

#### 2.7.3. Imprejmuiri

Autorizarea executarii imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Inaltimea nu va depasi 2.2 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce riveste textura si culoarea. Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisa utilizarea de materiale plastice. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile parcelelor de colt vor fi obligatoriu transparente.

Realizarea imprejmuirii pe limita de proprietate se va face in conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Imprejmuirea spre spatiul public va fi prevazuta cu nise dedicate pentru amplsarea contoarelor.

### **3 Zonificarea functionala**

Zonificarea functionala propusa prin planurile urbanistice existente, realizata in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona studiata si de ponderea acestora in teritoriu, a fost respectata si detaliata prin PUZ-ul actual si este evidentiata in plansa Reglementari Urbanistice – Zonificare

Pe baza acestor zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale sonelor functionale cu functiuni specializate.

Destinatia stabilita pentru zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism este urmatoarea:

**L2 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de  $S(D)+P+1E(M/ER)$ , in afara zonei protejate**

**L2.1 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de  $S(D)+P+2E+ER(M)$ , si o suprafata desfasurata de spatii de servicii/comerciale mai mare de 250 mp**

**T2 – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;**

## **4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

### 4.1. Caracterul 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, precum si zone de locuinte individuale. 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. In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in extravilan. In urma solicitarii proprietarilor de terenuri se va studia posibilitatea introducerii in intravilan si a modificarii reglementarilor din zona pentru construirea unor locuinte individuale. Avand in vedere pozitionarea fata de drumurile existente, accesul facil pentru viitorii locuitori, constituie un factor determinant pentru dezvoltarea prezentului concept.

Terenul studiat este delimitat la nord-vest de strada Lacului, la SV si de strada Valea Ghinzii la SE, in celelate directii existand terenuri private.

#### 4.1.1. Conditionari generale

Zona studiata este conditionata de existenta centurii ocolitoare a municipiului Bistrita cu restrictiile impuse fata de drumuri nationale.

In zonele de siguranta si protectie a drumurilor publice si alte asemenea, autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea restrictiilor specifice, conform cadrului legal in vigoare. Zonele de siguranta si protectie a infrastructurii majore, marcate pe plansa de Reglementari Urbanistice conform normelor in vigoare la data elaborarii Planului Urbanistic Zonal, se coreleaza in permanenta cu modificarile legislative. Asupra constructiilor existente care se situeaza in aceste zone si care nu pot fi pastrate, din motive tehnice, se instituie interdictie temporara de construire pana la inlaturarea restrictiei. Inlaturarea restrictiei se face in baza avizului favorabil al administratorului infrastructurii.

#### 4.1.2. Servituti

Se declara de utilitate publica terenurile necesare pentru realizarea cailor de comunicatie: deschiderea , alinierea, largirea strazilor, modernizarea intersectiilor precum si lucrarile aferente, poduri, s.a., si lucrarile necesare pentru realizarea lucrarilor de infrastructura pentru asigurarea dotarilor tehnico-edilitare si a altor dotari de interes public. Identificarea acestora se face in baza studiilor de fezabilitatesi/sau a documentatiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajarile de imbunatatiri funciare, sistemele de irigatii sau desecare si drenaj si lucrarile de aparare impotriva inundatiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publica, in conditiile legii.

### 4.2. Utilizare functionala

**L2 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de S(D)+P+1E(M/ER), in afara zonei protejate**

#### Utilizari permise:

- locuinte individuale cu maxim D(S)+P+1E(M/ER) niveluri, in regim de construire cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- 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, amplasate conform legislatiei in vigoare din domeniu.
- anexe a cladirilor de locuit, care sa nu depaseasca inaltimea cladirii de locuit si sa se incadreze stilistic cu cladirea a carei anexa este: garaje, bucatarie de vara, spatii de depozitare, spatii de petrecere a timpului liber;

#### Utilizari permise cu conditii

- se admit 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



parcele pentru depozitare și producție;

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

#### Utilizari interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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

- construcții provizorii;

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

- depozitare en-gros;

- depozitări 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;

- 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.

### **L2.1 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de S(D)+P+2E+ER(M), si o suprafata desfasurata de spatii de servicii/comerciale mai mare de 250 mp**

#### Utilizari permise:

- locuințe individuale cu maxim S(D)+P+2E+ER(M) niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat:

- se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, spatii de servicii/comerciale, cu suprafața mai mare de 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;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, sau de servicii/comert;

- 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, amplasate conform legislației in vigoare din domeniu.

-anexe care sa nu depaseasca inaltimea cladirii de locuit si sa se incadreze stilistic cu cladirea a carei anexa este: garaje, bucatarie de vara, spatii de depozitare, spatii de petrecere a timpului liber;

#### Utilizari permise cu conditii

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

### Utilizari interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care , 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
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări 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;
- 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.

## **T2 – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;**

### Utilizari permise:

- cai de comunicare rutiere;
- piste pentru biciclete;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați .

### Utilizari permise cu conditii

- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 2022;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței,

produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drumuri naționale - 22 m.;

#### Utilizari interzise

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

▲ lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);

▲ modernizarea intersecțiilor;

▲ realizarea pasajelor supra și subterane;

▲ realizarea spațiilor de parcare;

▲ modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;

▲ modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară.

- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

### 4.3. Reguli de amplasare , echipare si conformare a constructiilor

Se vor respecta prevederile din Hotărîrea nr. 525 /1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, în ceea ce privește amplasarea în interiorul parcelei (art. 24) , înălțimea construcțiilor (art. 31) și reguli cu privire la amplasarea de parcaje (art. 33) și anexa 5 la Regulament. Se propune o distanță între clădirile de pe aceeași parcelă o distanță de minimă de 5 m , cu respectarea Ordinul nr. 119 din 2014 a Ministerului Sănătății (cu modificările ulterioare).

#### 4.3.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzonele L2 este de 500 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile menționate.

#### 4.3.2. Amplasarea construcțiilor fata de aliniament si drumurile publice

Se vor respecta retragerile fata de aliniament din plansa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Se propune retragerea cu minim 9 metri fata de axul drumurilor propuse.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

#### 4.3.3. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale și posterioare din plansa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Clădirile se vor retrage cu minim 3 m. sau cu respectarea Codului Civil fata de limitele laterale (cel

putin pe o parte, respectiv respectarea Noului Cod Civil pe cealalta parte) si cu 5 m. fata de limita posterioara a parcelei.

#### 4.3.4. 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 admit exceptii in situatia in care constructiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate si in conformitate cu prevederile privind apararea impotriva incendiilor.

#### 4.3.5. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)

Autorizarea constructiilor se va face doar in anumite conditii:

- 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.
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Lacului (strada propusa spre modernizare) si pe strada Valea Ghinzii, strada existenta modernizata. Se propun strazi in interiorul parcelelor pentru asigurarea accesului la loturile nou create. Pentru toate strazile modernizate se propune un carosabil de 6 m. precum si 2 trotuare de 1,2 m. latime .

#### 4.4. Procentul de ocupare a terenurilor

**L2 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de  $S(D)+P+1E(M/ER)$ , in afara zonei protejate**

**L2.1 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de  $S(D)+P+2E+ER(M)$ , si o suprafata desfasurata de spatii de servicii/comerciale mai mare de 250 mp**

$$POT_{max.}=35\%$$

#### 4.5. Coeficientul de utilizare a terenurilor

**L2 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de  $S(D)+P+1E(M/ER)$ , in afara zonei protejate**

$$CUT_{max.}=0,7\text{ mp.Adc/mp teren};$$

**L2.1 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu inaltime maxima de  $S(D)+P+2E+ER(M)$ , si o suprafata desfasurata de spatii de servicii/comerciale mai mare de 250 mp**

CUT max.= 1,26 mp.Adc/mp teren;

#### 4.6. Înălțimea construcțiilor

**L2 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu înălțime maximă de  $S(D)+P+1E(M/ER)$ , în afara zonei protejate**

- înălțimea maximă admisibilă este de  $D(S)+P+1E(M/ER)$ .
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 7 metri, sau înălțimea maximă admisă conform OMS 119/2014 ;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

**L2.1 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu înălțime maximă de  $S(D)+P+2E+ER(M)$ , și o suprafață desfasurată de spații de servicii/comerciale mai mare de 250 mp**

- înălțimea maximă admisibilă este de  $D(S)+P+2E+ER(M)$ .
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 10 metri, sau înălțimea maximă admisă conform OMS 119/2014 ;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

#### 4.7. Aspectul exterior al construcțiilor

- 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.

#### 4.8. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe strada Valea Ghinzii (apa-canal,); sau pe strada Lacului ( energie electrica, gaze naturale)

Există un proiect autorizat cu Autorizația de construire 943/2023 cu avizul CTE din partea SC Aquabis SA 271/2023, pentru racordarea întregii zone la rețeaua de apă existentă.

Există un proiect de amplasare a unui post de transformare pentru energia electrică situat pe terenul studiat, pentru asigurarea cu energie electrică a întregii zone studiate (proiect nr. A-23-5011, realizat de Serviciul proiectare Bistrita din cadrul Distribuție Energie Electrică România).

- 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, sau pe terenurile ramase neconstruite;
- 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.

Rămâne în sarcina beneficiarului racordarea la utilități sau extinderea și racordarea la utilități. Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar. Încalzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil gazos.

Se va amenaja o platformă de minim 5 mp, conform ordinului 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, pentru amplasarea puștelor de gunoi. Ridicarea gunoiului menajer va avea o frecvență de ridicare zilnică.

#### 4.9. 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 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;

#### 4.10. 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 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.;

Intocmit  
arh. Suci Adrian Cornel  
arh. Michiu Mariana