

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘAUD
MUNICIPIUL BISTRIȚA
CONSILIUL LOCAL



— 23 nov. 2020
- Comitetul preg. ar. cc
- pr. cc - pe moșc.
- P-na art. 54 - rog
Notă: Urgent raport
- se afișează în
consiliu public, art. 52, 2003
HOTĂRÂRE

(PROIECT)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE

INTRARE 4

19. NOV. 2020

Număr înregistrare 84798

Nr. file 6

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

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

Ținând cont de:

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

HOTĂRĂȘTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE
COMISIA DE URBANISM,**

**Prin președinte,
IOAN PETELEU**



**AVIZ DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,**

FLOARE GAFTONE

CONSILIERI LOCALI, MEMBRI AI COMISIEI:

PETELEU IOAN

MACARIE DOINA

MUNTHIU CRISTIEAN

HANGAN SORIN

PAVELEAN NICOLAE

STERE FLORENTINA-ȘTEFANIA

BRIA DUMITRU-ALEXANDRU

**Bistrița, la _____ 2020
Nr. _____**

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

ANEXA 1

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

1. Parametrii de autorizare a construirii de locuințe colective mici

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

i. Echiparea edilitara și colectarea deșeurilor:

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

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

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

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

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

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

2. Amplasarea fata de aliniament

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

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

3. Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea condițiilor pentru autorizarea construirii de **locuințe colective mici**, pe
raza municipiului Bistrița

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPUNEM,

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

1. Parametrii de autorizare a construirii de locuințe colective mici

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

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

2. Amplasarea fata de aliniament

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

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

3. Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

COMISIA DE URBANISM,

**Prin președinte,
IOAN PETELEU**

CONSILIERI LOCALI, MEMBRI AI COMISIEI:

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