

## Plan Urbanistic Zonal

**"Introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița și construire case de locuit"** în municipiul Bistrița, extravilan, zona str Matei Corvin

Proiect nr 10/ 2019  
întocmit de SC ARHI DESING SRL,

PROIECT NR. 10/2019

## FIȘA DOCUMENTAȚIEI

**LUCRAREA:** PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE  
BISTRITA, extravilan strada Matei Corvin, jud. Bistrita-Nasaud

**BENEFICIAR:** DANILA LENUT

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

**PROIECTANȚI:** ARHITECTURĂ – arh. SUCIU ADRIAN

**DOCUMENTAȚIA:** PUZ

**CONTINE:** PIESE SCRISE  
PIESE DESENATE

**ELABORAT:** mai 2019, BISTRITA



## 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT  
strada Matei Corvin, extravilan Bistrita , jud. Bistrita-Nasaud  
Proiectant: S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita  
Data elaborarii: sept 2022  
Beneficiar: DANILA LENUT

### 1.2. Obiectul lucrarii

Terenurile care fac obiectul lucrarii sunt terenuri proprietate privata a lui DANILA LENUT si SUCIU VIORICA si au o suprafata de 1500 mp. Conform extraselor CF nr. 64529 si CF 55262 terenurile sunt situat in extravilanul localitatii Bistrita, pe strada Matei Corvin. Suprafata de teren studiata este de 1500 mp.

### 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 R G U
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a RLU
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991
- 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
- Noul Cod civil
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**
- Avizul de Oportunitate nr. 20/18.09.2018, 09/04.07.2022**
- Certificatul de urbanism 1676/03.08.2018, 1064/14.06.2022**

## 2.Stadiul actual al dezvoltarii

### 2.1. Evolutia zonei

Zona studiată se află în extravilanul Bistritei, pe strada Matei Corvin. Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință livada. Deținătorii de teren consideră oportună extinderea intravilanului pentru o bună valorificare a terenului achiziționat .

## 2.2.Incadrarea in localitate;

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in extravilan. In urma solicitarii proprietarului de teren din zona se va studia posibilitatea introducerii terenurilor in intravilan si posibilitatea construirii de case de locuit.

## 2.3.Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

- Relieful : altitudinea zonei este la cca +420.0 m fata de nivelul marii; terenul are o panta relativ mica spre strada Matei Corvin, dar creste spre limitele posterioare a parcelelor (declivitate de 17-24 %); zona nu prezinta depresiuni, ravene si fenomene specifice; in areal nu sunt zone protejate din punct de vedere a cadrului natural;

- Rețeaua hidrografică: apa subterana nu a fost identificata pe adancimea corespunzatoare investigatiilor geotehnice; regimul de scurgere a rețelei hidrografice se face prin pantele existente ale zonei; zona dispune de canale de colectare a apelor pluviale;

## 2.4.Circulatia. Parcare

Circulatia carosabila se face din strada Matei Corvin. In prezent se parcheaza pe loturile individuale.

## 2.5.Ocuparea terenurilor

Terenul nu este construit in prezent .

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: zona care este in extravilanul localitatii si pentru care se doreste amenajarea acesteia si construirea de locuinte si anexe necesare functionarii acestora.

- Relationari intre functiuni: Terenul studiat este o zona situata in extravilan, la limita intravilanului existent conform PUG municipiul Bistrita; la limita cu UTR 25. Se are in vedere mobilarea zonei cu cladiri specifice locuirii.

- Aspecte calitative ale fondului construit: In zona zona studiata nu exista constructii.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine; asigurarea cu spatii verzi: In prezent exista utilitatile necesare noilor constructii care pot fi extinse : retea de apa, energie electrica si gaze naturale. Canalizarea se va realiza in sistem local prin bazine etanse vidanjabile pana la extinderea rețelei existente pe strada Matei Corvin. Se vor asigura o zona de spatii verzi de 30% din suprafata parcelelor.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine: In zona studiata nu exista riscuri naturale si nici in zonele invecinate nu s-au evidentiat astfel de riscuri. Conform PUG municipiul Bistrita, zona studiata nu prezinta riscuri de inundatii sau revarsari de ape.

In prezent avem : POT=0% CUT=0

## 2.6.Echipare edilitara:

In zona sunt rețele tehnico-edilitare (energie electrica, apa, gaze naturale).

## 2.7.Probleme de mediu

In prezent terenul este livada care nu ridica probleme de mediu.

## 2.8.Optiuni ale populatiei

Fiind o zona situata in extravilanul localitatii la limita intravilanului existent cu zone mixte (institutii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte), zona nu ridica problema in ceea ce priveste optiunile populatiei.

Primaria locala, si-a exprimat punctul de vedere prin Avizul de oportunitate nr. 20/2018, respectiv 09/2022, fiind de acord cu introducerea in intravilan, conform PUG a zonei si mobilarea acesteia cu constructii pentru locuire.

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile functiuni stabilite prin teme;

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Acces auto subdimensionat Acces pietonal inexistent.	Propunere modernizare strada Matei Corvin la o strada cu dublu sens cu trotuare aferente. (6+1.5+1.5 m)
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisagera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, terase, pomi fructiferi, arbori decorativi de talie mica si meciu (tuia , buxus, artar, otetar)).
In prezent terenul este livada.	Schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor prin intrarea in intravilan: din livada in teren agricol
Inexistenta retelelor de utilitati publice pe teren (apa, canal, energie electrica, gaz)	Se propune extinderea retelelor existente in zona. Retelele se afla pe strada Matei Corvin.

### **3.Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **3.1.Elemente de tema si descrierea solutiei**

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 1500 mp. ; se propune intrarea in intravilan a terenurilor studiate in vederea construirii de locuinte individuale – case de locuit. Terenurile prezentate sunt la limita intravilanului existent. In prezent , conform extraselor de carte funciara, suprafata de 1500 se afla in extravilan.

#### **3.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica**

Se propune schimbarea destinatiei terenurilor , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG si amplasarea case de locuit. Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -respectarea conditiilor Avizului de Oportunitate nr. 20/2018 , 09/2022 si a certificatului de urbanism nr. 1676/2018 si 1064/2022

-asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile functiuni stabilite prin teme  
-conditii de amplasare a doua case de locuit.

-reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale in exteriorul parcelei studiate ; se va prevedea drum de categoria III de 6 m. carosabil si trotuare de 1.5 m.

-accesul la terenurile studiate se va face din strada Matei Corvin.

-aducerea la un standard superior a fondului construit propus creand o zona superioara din punct de vedere al locuirii si al sanatatii locuitorilor;-completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

3.3.Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice initatoare a prezentului plan delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

#### **3.4.Organizarea circulatiei**

*Cai de comunicatie.* \_ Circulatia carosabila se face din strada Matei Corvin

*Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie*

Strada Matei Corvin este propusa spre modernizare la 9 m. Astfel aceasta strada va avea un profil de 6 m. carosabil ( doua benzi), 2 trotuare de 1.5 m. latime.

*Parcaje si garaje:* -pentru zona de locuinte : se vor propun minim 2 locuri de parcare pe proprietate privata. Nu sunt admise parcari in afara proprietatii.

3.5.Zonificarea teritoriului : Se propune o singura zona: zona mixta (M1a conform PUG municipiul Bistrita)

Utilizari permise:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de

cartier;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

### 3.6.Regimul de aliniere

Se propune limita de 9 m. fata de axul drumului de exploatare propus spre modernizare. Cladirile se vor retrage cu minim 3 m. fata de limitele laterale si cu 5m. fata de limita posterioara. Se va respecta Codul Civil pentru cealalta latura (minim 1 m). Se va respecta si regimul de inaltime  $D(S)+P+1E(M)$ , cu o inaltime la cornisa (in cazul amplasarii la limita posterioara) astfel incat sa respecte OMS 119/2014, iar in cazul efectuarii de lucrari pe limita de proprietate posterioara se vor lua toate masurile de stabilizare a terenului in cadrul unui proiect autorizat Regimul de aliniere al constructiilor (marcat in planse) indica limita maxima admisibila de construire. Constructiile se vor amplasa retrase fata de aliniament cu minim 5 m.

### 3.7.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este :  $D(S)+P+1E(M)$ ;

### 3.8.Modul de utilizare a terenului

Se propune construirea de case de locuit individuale si anexe aferente. Toate constructiile propuse vor avea un regim de inaltime max  $D(S)+P+1E(M)$ . Se va respecta retragerea fata de limitele de proprietate laterale (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona M1a: zona mixta);se vor respecta conditiile impuse prin codul civil. Suprafata minima a loturilor de teren este de 500 mp. conform Regulamentului Local de urbanism pentru zona mixta M1a si a Avizului de Oportunitate nr 20/2018 si 09/2022. Conform aceluiasi regulament se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ in interiorul proprietatilor minim 30%.

Valorile indicilor POT si CUT s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime. POT maxim este – 35%

Vor fi prevăzute spații verzi minim 30%

Suprafata minima a parcelelor este de 500 mp.

POT propus= 35%, CUT propus= 1,2

### 3.9.Bilant teritorial general .

	existent		propunere	
Spatii construite			525	35
Circulatii carosabile / pietonale			225	15

Spatii verzi amenajate			450	30
Teren amenajat pentru extinderea strazii			157.5	10.5
Spatii verzi neamenajate /gradina/alei	1500	100	142.5	9.5
Suprafata teren	1500	100	1500	100

### 3.10.Reglementari edilitare

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica si retea de apa ). Aceste retele sunt pe strada Matei Corvin, strada situata in intravilanul localitatii.

Reteaua de apa existenta pe strada Matei Corvin este o retea realizata de beneficiari privati cu dimensiunea de PeHD, De=90 mm.

Reteaua de energie electrica se afla pe aceeasi parte a strazii Matei Corvin , raportat la amplasamentul celor doua parcele. Racordul se poate face din acesta retea.

Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Canalizarea se va realiza local, cu bazin vidanjabil , pana la extinderea retelei stradale aflate pe strada Subcetate. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil solid.

### **4.0 Impactul socio-economic:**

In urma realizarii celor 2 de locuinte, precum si realizarea tuturor retelelor , zona studiata va avea un aspect urban , care , impreuna cu studiile anterioare existente, se constituie intr-un spatiu prielnic pentru locuire.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor se vor realiza din fonduri private



Intocmit  
arh. SUCIU ADRIAN  
arh. MICHIU MARIANA



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**  
**PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR**  
**CASE DE LOCUIT , situat in BISTRITA, extravilan , str. Matei Corvin, jud. Bistrita-**  
**Nasaud**

**1. Dispozitii generale**

**1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

R.L.U. aferent PUZ-ului, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ-ului, intarind si detaliind reglementarile (norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor) din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul , RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local aferent “PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT , situat in BISTRITA, extravilan , str. Matei Corvin, 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 Legală :** 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; Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată si alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

**1.3. Domeniul de aplicare**

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ.

Prevederile REGULAMENTULUI, aferent PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT , situat in BISTRITA, extravilan , str. Matei Corvin, jud. Bistrita-Nasaud , se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

-stabilirea modului de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora;

-stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;

-conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.

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

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

-Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;

-Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului si solului la nivel local;

-Interzicerea cu desavirsire a depozitarii material si deseurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai in incintele beneficiarilor in locuri si conditii adecvate;

-Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protectie – spatii verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de fata.



### 2.1.1. Terenuri livezi si fanate din intravilan

In zona studiata exista terenuri avand categoria de folosinta livada situate in extravilan.

▪ Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cuprinse in prezentul regulament, cu respectarea conditiilor impuse de lege, dupa aprobarea documentatiilor de urbanism pentru introducerea acestora in intravilan.

▪ De asemenea, autorizarea prevzut la alineatul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare, amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Parcellele ce fac obiectul proiectului, nu se incadreaz in aceasta situatie.

### 2.1.2. Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate

▪ Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, palet cromatic, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

▪ Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (a vegetatiei mature si santoase) si a echilibrului ecologic.

▪ In zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

### 2.1.3. Zonele construite protejate

▪ In zona studiata nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

## 2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

### 2.2.1. Siguranta în constructii

▪ Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord.

M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

-actualizarea legilor de mai sus

- Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

### 2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

### 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 echiparii edilitare

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

### 2.2.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

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

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

POT maxim = 35% și CUT maxim = 1.2

#### 2.2.7. Lucrări de utilitate publică

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.

### **3 Zonificarea funcțională**

Se propune o singură zonă funcțională:

- zonă mixtă (**M1a**) cu regim de construire izolat sau cuplat cu înălțime maximă de S(D) + P+2E(M)

-- M1a – subzonă mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri (conform PUG municipiul Bistrita)

Terenurile studiate au fost integrate în zona UTR 25, cu funcțiunea dominantă de locuire.

### **4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

Funcțiunea dominantă: - locuințe individuale

#### 4.1. Utilizare funcțională

Utilizări permise :

- zonă mixtă cu clădiri maxim D(S)+P+2E(M) cu subzonă predominant rezidențială cu regim de înălțime D(S)+P+1E(M);

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- lăcașuri de cult;

- comerț cu amănuntul;

- activități manufacturiere;

- depozitare mic-gros;

- hoteluri, agenții de turism;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

- sport și recreere în spații acoperite;

- parcaje la sol și multietajate;

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate - scuaruri;

- locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

Utilizări permise cu condiții:

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

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui

program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se

recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte

mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zonă mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte

cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Utilizări 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;
  - realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
  - construcții provizorii;
  - instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
  - depozitare en-gros;
  - depozități de materiale refolosibile;
  - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - stații de betoane;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
  - spălătorii chimice;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
  - parcuri rezidențiale de vacanță;
  - campinguri și parcuri de rulote;
  - rulote izolate;

4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate.

Se propun două clădiri parter cu etaj (mansarda), H max la streșina de maxim 6.00 m.

La amandoua terenurile se propune o retragere de 9.00 m din axul străzii existente (propușe spre largire la 8.00 m). Pe latura posterioară, clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m.

4.2.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzonele M1a este de 500 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

4.2.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament și drumurile publice

Se propune limita de 9 m. față de axul străzii Matei Corvin propusă spre modernizare.

4.2.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 m. și cu minim jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m. față de limita posterioară. Se va respecta Codul Civil. Se va respecta și regimul de înălțime D(S)+P+1E(M), cu o înălțime la cornisa (în cazul amplasării la limita posterioară) astfel încât să respecte OMS 119/2014, iar în cazul efectuării de lucrări pe limita de proprietate posterioară se vor lua toate măsurile de

stabilizare a terenului în cadrul unui proiect autorizat .

#### 4.2.4. Amplasarea construcțiilor unele față 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 la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### 4.3. Condiții de acces și drumuri (accese carosabile)

- pentru a fi construite, 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 posibilități 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri** de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada Matei Corvin, strada existentă modernizată la 9 m. Se propune un carosabil de 6 m. precum și 2 trotuare de 1.5 m. lățime .

#### 4.4. Procentul de ocupare a terenurilor

POT max.=35% .

#### 4.5. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT max.= 1,2 mp.Adc/mp teren;

#### 4.6. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este de  $D(S)+P+1E(M)$ .
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6 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.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grena, brun-roșcată este obligatorie;

#### 4.8. Condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe strada Matei Corvin (apa-canal, energie electrica);
- 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.

În zona sunt rețele tehnico-edilitare (energie electrica si retea de apa ). Aceste rețele sunt pe strada Matei Corvin, strada situata în intravilanul localitatii. Ramane în sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Canalizarea se va realiza local, cu bazin vidanjabil , pana la extinderea rețelei stradale aflate pe strada Subcetate. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil solid.

Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar.

#### 4.9. Spații verzi si 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. Suciu Adrian Corneli  
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 :

- trasare si 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.

