

## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

### IS1c

#### IS1c - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTEREZ ZONAL

##### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

###### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul Arhitectului Șef emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

###### B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

###### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament de urbanism. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu:

- trotuare de minimum 1,00 m lățime și benzi carosabile pentru circulație auto de minimum 3m latime în interiorul zonei studiate pe sens de circulație.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel local;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 90% din totalul ariei construite desfășurate;

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața minimă 500 mp

În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus (parcele cu forme trapezoidale/etc.) se vor aplica prescripțiile prezentate în plansa de Reglementari Urbanistice și Plan de mobilare urbanistică.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor e obligatorie și se va realiza la strada principală, respectiv blvd. Libertății.

În cazul de față, aliniamentul este unul variabil, (min. 6m – max. 17m) generat în principiu de amplasarea vechilor clădiri cu destinații industriale, de accesul în incinta acestora și de alți factori zonali și contextuali.

Clădirea propusă va respecta poziția vechii clădiri, respectiv retragerea față de aliniamentul blvd. Libertății, (conform măsurătorilor min. 13.50m), zona destinată accesului auto pe o bandă de decelerare, care în viitor va forma un drum colector, paralel cu blvd. Libertății, și a unei zone verzi de protecție față de blvd. Libertății.

În vederea optimizării diferențelor estetice și de volum și pentru o mai bună integrare a clădirii în ceea ce privește retragerea existentă față de aliniament, în zona parterului se poate realiza o copertină care va proteja accesul pietonal în clădire, cu posibilitatea extinderii acesteia de-a lungul fațadei principale.



Se recomanda pastrarea aliniamentului propus prin PUZ.

Cladirea propusa va respecta aliniamentul la blvd. Liberatii, astfel integrandu-se si continuand linearitatea impusa de cladirile existente deja.

Se pot propune, in zona parterului copertine de protectie a accesului pietonal in cladire, cu conditia ca acestea sa nu distorsioneze volumetria si aspectul cladirii.

Se recomanda pastrarea aliniamentului propus prin PUZ.

## 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea propusa va fi amplasata izolat, in mijlocul parcelei, astfel incat sa respecte distantele de min  $H/2$  din inaltime fata de limitele laterale, iar aceasta va fi amplasata dupa cum urmeaza:

- limita laterala EST – min.  $H/2$  din inaltime dar nu mai putin de 7,50m
- limita laterala VEST – min.  $H/2$  din inaltime dar nu mai putin de 13,50m (drum acces incinta si catre parcare subeterna)
- distanta posterioara limita NORD – min.  $H/2$  din inaltime dar nu mai putin de 10.00m (acces rampa catre parcare subeterna)
- limita principala SUD – cladirea propusa va respecta aliniamentul la blvd. Liberatii

6.1. Conform studiului de dezvoltare a zonei, s-au realizat urmatoarele:

- studierea posibilitatilor de amenajare a unor drumuri de legatura cu cele existente
- studierea posibilitatilor de amenajare a unor noi drumuri
- propuneri de zonificare
- realizarea unui studiu de trafic (atasat documentatiei)

Se vor respecta poligoanele si perimetrele de implementare ale constructiilor pe teren prezentate in plansele de Reglementari Urbanistice si Plan de mobilitate Urbansitica.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe parcelă este prevăzut un singur acces carosabil din domeniul public si un singur acces pietonal din domeniul

public, restul acceselor pietonale realizandu-se din zona accesului carosabil/drum de incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Se vor prevedea spații de acces în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și eventuale intervenții.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Conform studiului de dezvoltare a zonei, s-au realizat următoarele:

- studierea posibilităților de amenajare a unor drumuri care să faciliteze accesul (banda de decelerare propusă) și să creeze oportunități pentru crearea în viitor, a unui drum colector, paralel cu blvd. Libertății, care să preia traficul de intrare și ieșire de pe parcelele adiacente blvd. Libertății.

- propuneri de zonificare

- realizarea unui studiu de trafic (atașat documentației)

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Conform HG 525/1996 Anexa 1 la Regulament, cap. 5.7 – 5.7.1. Construcții de sanatare, pct. 1.7.1 – 1.7.7, 1.7.8. -1.7.10 și P132/1993 dimensionarea numărului locurilor de parcare se va realiza astfel:

a) pentru cadre medicale și angajați - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

b) câte un loc de parcare la 10 persoane/apartinători/vizitatori

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este variabil, în funcție de amplasarea corpului de construcție pe care îl descrie.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

Regim de înălțime maxim:  $(S)+P+4E+ER$

Semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, E – etaj, ER – etaj retras

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși, după cum urmează:  $(S)+P+4E+ER - \text{max. } 17.50\text{m}^*$

\*Fiind vorba despre un program de arhitectură din domeniul sănătății, necesitând anumite zone (sali de operații/ zone unde aparatele de tratament și conductele pentru gaze medicale și sistemele HVAC sunt pozate pe plafon/ etc) unde înălțimea unui nivel trebuie să fie mai mare decât cea normată (max. 3m) se va acorda o derogare de 20-25% cu privire la regimul de înălțime maxim normat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși:  $(S)+P+4E+ER - \text{max. } 18.50\text{m}^*$

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor propuse se va identifica cu programul de arhitectură pe care acestea îl reprezintă,

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului din care fac parte clădirile.

Acoperișurile vor fi de tip terasă, cu atic.

Raportul plin-gol va fi apropiat de programul de arhitectură.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli decorative pentru fațade, placaje din piatră sau placaje din placi de tip HPL, etc, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși/ferestre/cortine/etc.) se va folosi aluminiu sau PVC.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.



Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin totemuri amplasate pe proprietatea privată, sau pe domeniul public cu acordul Primăriei.

## 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Zona va dispune de platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Deseurile de tip biohazard vor fi preluate de către firme specializate din incintele de depozitare speciale, situate în zone cu control acces. (în interiorul sau în exteriorul clădirii)

## 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor vor fi reglementați prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată.

Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

## 14.ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi deschis pe toată lungimea sa, fiind premise eventuale delimitări ale spațiului privat de cel public prin amplasarea de ex. a unor garduri vii plantate cu înalțimi nu mai mari de 1m sau de delimitări prin elemente care să nu obtureze vizual respectându-se înalțimile menționate.

Eventualele porți ale împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **POT maxim = 50%** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) – propus 40.41%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **CUT maxim = 2.50** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) – propus 2.24

Coordonator RUR

arh. Mariana Rodica Michiu Dinescu



Intocmit,

arh. Cornel-Ioan Runcan





Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

pentru lucrarea

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1 IN IS1(c)  
REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE SI  
PARCARE AUTO**

**Amplasament:**

mun. Bistrita, str. Libertatii, nr. 52, jud. Bistrita-Nasaud

**Initiator:**

**RAAL S.A.** reprezentata de Ionescu Florin Adrian, mun. Bistrita, str. Industriei, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei, dupa cum urmeaza:

**ETAPA 1 – Solicitari de emitere acte care stau la baza autorizarii constructiilor**

Solicitare Certificat/e si documentatii de Urbansim in vederea autorizarii lucrarilor, si a sistematizarilor propuse, documentatii care, dupa caz, vor fi insotite si de anumite studii de specialitate aferente lucrarilor propuse.

**ETAPA 2 - Elaborare proiecte de executie (diferite faze de proiectare)**

Elaborare proiecte de executie, faze D.T.A.C./P.T.E./D.E./etc respectiv proiectul tehnic si detaliile de executie.

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

**ETAPA 3 – Autorizarea executarii lucrarilor de construire si implementarea**

Dupa obtinerea autorizatiilor de construire, vor incepe lucrarile de construire propriu-zise, care presupun urmatoarele:

- Organizare de santier
- Trasare si realizare drumuri de acces propuse prin PUZ aprobat
- Realizare lucrari edilitare (realizare/ extindere de retele apa/ canalizare/ gaze naturale/ energie electrica/ telecomunicatii/ etc.) – lucrari care vor fi executate de catre firme autorizate in baza unor documentatii tehnice de specialitate verificate, aprobate si autorizate de catre institutiile abilitate.

- Cladirile propuse vor fi executate (constructii si instalatii) in baza autorizatiilor de construire emise de catre Primarie, conform PUZ aprobat, de catre unul sau mai multi antreprenori.
- Racordarea drumurilor de acces propuse la reseaua de strazi existente in zona si amenajarea acceselor in zonele afectate de lucrari.
- Racordarea utilitatilor propuse la retelele existente in zona si refacerea zonelor afectate de lucrari.
- Realizarea amenajarilor exterioare, eventuale imprejmuii propuse si amenajarea spatiilor verzi si a celor plantate aferente, etc.

#### ETAPA 4 – Receptia lucrarilor de construire si intabularea constructiilor

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 vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.



arh. urb. Mariana Rodica Michiu-Dinescu

arh. Cornel Ioan Runcan

