

# MEMORIU TEHNIC

## I. INTRODUCERE

### I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: **PUZ Regenerare urbana Sigmirului Nord**

Amplasamentul obiectivului: mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar **S.C. CONSULT IMOBIL S.R.L.**  
str. A. Muresanu, nr 6, mun. Bistrita, jud. BISTRITA NASAUD  
**S.C. BLOOM RENT IMOBIL S.R.L.**  
str. A. Muresanu, nr 6B, mun. Bistrita, jud. BISTRITA NASAUD  
**OLTEAN MARIA**  
str. E. Rebreanu, nr 412A, Unirea, jud. BISTRITA NASAUD

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**  
Cluj-Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion HTel:  
0264 596 786

Simbol proiect **1352 / 2019**

Faza proiect **PUZ**

### I.2. Obiectul PUZ-ului

#### Solicitari ale temei-program

Obiectul lucrarii, Plan Urbanistic Zonal pentru regenerare urbana zona delimitata de limitele cadastrale nr. 4. Extras CF nr. 76814 – 19080 mp cu imobil existent 76814-C1 si unitati individuale 76814-C1-U1, 76814-C1-U2, 76814-C1-U3, 76814-C1-U5, 76814-C1-U6, 76814-C1-U7, 76814-C1-U8, 76814-C1-U9, Extras CF nr. 56749 – 505 mp, Extras CF nr. 76819 – 557 mp, Extras CF nr. 76820 – 407 mp, Extras CF nr. 86648 – 3056 mp, Extras CF nr. 76815 – 143 mp, Extras CF nr. 50808 – 199 mp, Extras CF nr. 50810 – 609 mp, Extras CF 70691 – 9 mp, Extras CF nr. 51771 – 156 mp, Extras CF nr. 64773 – 74 mp, Extras CF nr. 64783 – 94 mp, Extras CF nr. 70678 – 124 mp, Extras CF nr. 70679 – 200 mp, Extras CF nr. 70692 – 33 mp, Extras CF nr. 71589 – 602 mp, Extras CF nr. 85985 - 415 mp, Extras CF nr. 85986 – 1283 mp, Extras CF nr. 86647 – 290 mp, Extras CF 85984 – 2519 mp, Extras CF 76817 – 287 mp, Extras CF 76816 – 205 mp, Extras CF 54854 – 2270 mp, Extras CF 83016 – 1084 mp, CF 92172 – 6161 mp, Extras CF 92661 – 1140 mp (partial Drumul Sigmirului), Extras CF 82874 – 859 mp (partial str. Cetatii), Extras CF 76821 – 1858 mp, Extras CF 54887 - 1009 mp, consta in aprofundarea si dezvoltarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Reglementarile urbanistice vor stabili aliniamente, alinieri la strazile limitrofe, accesuri, relatii volumetrice si functionale cu fondul construit existent.

### I.3. Surse documentare

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

-lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

- PUG al Municipiului Bistrita:

- UTR A2 - Subzona activitatilor agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu

- UTR V1 – Subzona spatii verzi amenajate, scuaruri publice, paduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

- UTR T2 – subzona transporturilor rutiere

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525 / 1996

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Masuratoare topografica si plan cadastral

- Analize urbanistice

- Certificat de Urbanism

- Extrasele CF

- Aviz de principiu si amplasament retele edilitare

### I.4. Regimul juridic al terenului

Terenul analizat, în suprafață de 45315 mp (Extras CF nr. 76814 – 19080 mp cu imobil existent 76814-C1 si unitati individuale 76814-C1-U1, 76814-C1-U2, 76814-C1-U3, 76814-C1-U5, 76814-C1-U6, 76814-C1-U7, 76814-C1-U8, 76814-C1-U9, Extras CF nr. 56749 – 505 mp, Extras CF nr. 76819 – 557 mp, Extras CF nr. 76820 – 407 mp, Extras CF nr. 86648 – 3056 mp, Extras CF nr. 76815 – 143 mp, Extras CF nr. 50808 – 199 mp, Extras CF nr. 50810 – 609 mp, Extras CF 70691 – 9 mp, Extras CF nr. 51771 – 156 mp, Extras CF nr. 64773 – 74 mp, Extras CF nr. 64783 – 94 mp, Extras CF nr. 70678 – 124 mp, Extras CF nr. 70679 – 200 mp, Extras CF nr. 70692 – 33 mp, Extras CF nr. 71589 – 602 mp, Extras CF nr. 85985 – 415 mp, Extras CF nr. 85986 – 1283 mp, Extras CF nr. 86647 – 290 mp, Extras CF 85984 – 2519 mp, Extras CF 76817 – 287 mp, Extras CF 76816 – 205 mp, Extras CF 54854 – 2270 mp, Extras CF 83016 – 1084 mp, CF 92172 – 6161 mp, Extras CF 92661 – 1140 mp (partial Drumul Sigmirului), Extras CF 82874 – 859 mp (partial str. Cetatii), Extras CF 76821 – 1858 mp, Extras CF 54887 - 1009 mp) este deținut de Societatile SC Consult Imobil SRL, SC Bloom Rent Imobil SRL, SC METALPRO SRL, Statul Roman si Mun. Bistrita, parcela care a generat studiul fiind CAD 76814 UAT Bistrita aflata in proprietatea SC Consult Imobil SRL, str. A. Muresanu, nr 6, mun. Bistrita, jud. Bistrita Nasaud.

Arealul studiat se afla în intravilanul Municipiului Bistrita, pe str. Sigmirului, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și nu are restricții ori servitui pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă – conform Certificat de urbanism eliberat de Primăria Mun.Bistrita.

Terenul are categoria de folosință curți construcții si adaposteste un imobil in regim de inaltime P+Epartial.

## II. STADIUL ACTUAL

### II.1. Delimitarea zonei studiate

Intentia de elaborare PUZ a fost exprimata de catre proprietarii imobilelor studiate prin demararea procedurii de autorizare – obtinerea certificatului de urbanism pentru imobilele detinute in proprietate privata de catre acestia, cu o suprafata totala de 34685.00 mp

In cadrul prezentarii proiectului in fata comisiei tehnice a mun. Bistrita in vederea obtinerii avizului de initiere PUZ s-a stabilit ca zona studiata sa fie amplificata pana la suprafata de 45315 mp, aceasta urmand sa includa printre altele, si suprafata de la N de drumul Sigmirului, inscrisa in prezent in CF 92172 UAT Bistrita.

Decizia de crestere a suprafetei de analiza a venit in urma necesitatii de restructurale integrala a zonei, inclusiv de amenajare a parcarii existente intr-un mod rational si armonios cu situatia actuala a zonei dar si cu viitoarea dezvoltare.

La momentul demararii procedurii de autorizare nu a putut fi prevazuta intentia avizatorului – biroul arh. Sef al mun. Bistrita, de a extinde zona de studiu, motiv pentru care in cadrul CU nu sunt cuprinse toate suprafetele de teren analizate in prezenta faza a documentatiei.

## **II.2. Evolutia zonei**

Zona care face obiectul acestui studiu a fost dezvoltata inainte de anul 1989 sub forma unui complex industrial de mari dimensiuni. In urma cesterii si dezvoltarii mun. Bistrita, zona de locuire si servicii adiacente acesteia se extinde in zonele semicentrale ajungand sa se intrepatrunda cu fostele platforme industriale care intre timp si-au redus activitatea sau au fost relocate pe noi amplasamente.

## **II.3. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se situeaza in intravilanul municipiului Bistrita, in partea sudica a zonei centrale, pe Drumul Sigmirului, o artera importanta de circulatie ce face legatura intre drumul principal care traverseaza municipiul Bistrita de la S la N si centura ocolitoare a orasului.

## **II.4. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul cercetat in cadrul acestui studiu este situat in partea de S a zonei centrale a municipiului Bistrita.

Bistrita este situata in zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic apartine zonei cu gradul 6 conform raionarii din STAS 11100/1-93. In conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizata printr-un coeficient  $K_s=0.08$  si o valoare a perioadei de colt  $T_c=0.7$  secunde.

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

Din punct de vedere al climei, mun. Bistrita se incadreaza in clima de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

In ceea ce priveste zona seismica de calcul, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta  $1MR=100$  ani,  $ag=0.08$ , iar valoarea perioadei de colt  $T_c=0.7$  sec, conform P100/1- 2006.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

Conform Planului de Amenajare al Teritoriului National si PUG mun. Bistrita arealul studiat nu se incadreaza in zone cu risc de alunecari de teren sau risc de inundatii, terenul prezentand o declivitate redusa iar distanta fata de Raul Bistrita fiind una considerabila ~ 800 ml in linia dreapta.

## II.5. Circulatia

Accesul auto si cel pietonal pe amplasament se realizeaza atat din Drumul Sigmirului cat si din Drumul Cetatii, prin intermediul aliniamentului pe care parcela il are la Drumul Sigmirului respective prin intermediul drumului de acces existent pe latura N a zonei studiate.

## II.6. Ocuparea terenurilor

În zona studiată există în cea mai mare parte clădiri cu funcțiuni industriale – producție și servicii adiacente, depozitare, activități de administrare a societăților comerciale.

Fondul construit învecinat amplasamentului studiat este alcătuit din imobile de tip hala (big-box), construite în regim izolat sau uneori cuplat, cu gabarite specifice funcțiunii (H cornisa > 8-10 m) în regim de înălțime P sau P+Eparțial.

Distanțele dintre imobile au fost stabilite după criteriile funcționale ale activității și nu după rațiuni de înșirire, alcatuire volumetrică armonioasă sau alte asemenea.

## II.7. Echipare edilitară

Pe ansamblu zona beneficiază de o infrastructură foarte bună, acest fapt contribuind la susținerea potențialului bun de dezvoltare al zonei.

Conform avizelor de rețele ce se vor atașa documentației, zona dispune de toate rețelele edilitare iar imobilele rezultate vor fi racordate la toate utilitățile.

## II.8. Probleme de mediu

Activitatea industrială desfășurată pe amplasament a generat în cea mai mare parte poluare la nivelul aerului prin cazanele de ardere și încălzire a materialului prelucrat precum și poluare fonică, acestea încetând în momentul în care activitatea de producție a fost sistată pe amplasament

Activitatea industrială desfășurată pe amplasament nu a fost una care să genereze poluări însemnate în sol, fapt indicat de analizele de laborator ale probelor prelevate în cadrul studiului geotehnic. Eventualele deseri solide sau lichide rezultate în urma procesului de producție au fost colectate și depozitate în mod corespunzător și nu au generat nici o formă de poluare asupra solului, a apei subterane sau a mediului biologic.

Eventualele materiale de construcții periculoase care se pot găsi în alcatuirea clădirilor sau a construcțiilor existente vor fi eliminate prin mijloace specifice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Zona de parcare nemineralizată pe care amplasamentul o găzduia pe latura S nu a generat infiltrații semnificative de hidrocarburi în sol, minimele posibilități de existență ale acestora urmând a fi eliminate în cadrul săpăturilor ce se vor executa pentru amenajarea exterioară.

## II.9 Opțiuni ale populației

Din punct de vedere functional activitatea industrială nu se mai poate desfășura pe amplasament odata cu dezvoltarea în vecinătate a unor ample zone de locuire individuală sau colectivă.

Aceasta se impune a fi relocată în zone aflate la periferia orașului, departe de zonele locuite și pe amplasamente care prezintă infrastructura rutieră și edilitară potrivită pentru activități de producție.

Posibilitățile de dezvoltare ale zonei cresc semnificativ în contextul unei transformări a amplasamentului într-o zonă de activități complementare funcțiunii de locuire care devine dominantă în zonă. Astfel există posibilitatea realizării unei demolări integrale a imobilelor existente pe parcelă și construirea unor noi imobile pretabilite noilor funcțiuni propuse sau abordarea unei viziuni de conservare parțială sau integrală a imobilelor existente și transformarea acestora în imobile adecvate noii destinații a zonei.

### **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **III.1. Concluziile studiilor de fundamentare**

Studiile premergătoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea reîncadrării funcționale a zonei plecând de la analiza funcțiunii dominante în zonă care a ajuns să fie cea de locuire și care nu este susținută de funcțiuni complementare precum comerțul cu amănuntul de bunuri alimentare și nealimentare, servicii de proximitate (servicii medicale, servicii profesionale și manufacturiere, etc), activități culturale, sportive sau de învățământ.

Circulația în zonă se desfășoară în prezent în parametri normali cu creșteri punctuale zilnice în momentele de navetă spre și dinspre locul de muncă precum și în zilele de sâmbătă când se înregistrează mișcări semnificative ale populației.

Volumele construite în zonă respectă caracterul funcțiunilor pe care le adapostesc, locuințele individuale având suprafețe construite cuprinse între 100 și 300 mp, regim de înălțime cuprins între 1 și 3 niveluri supraterane și, după caz, un nivel subteran iar înălțimea maximă la cornișă se situează în cadrul 3-8 m față de CTA în timp ce înălțimea maximă a clădirilor nu depășește 12 m în înălțime.

Locuințele colective din zonă se află la distanțe semnificative de amplasament, cele mai apropiate fiind imobilele P+12E de pe str. V. Predescu care ating o înălțime maximă de 35-40 m față de CTA și o suprafață construită de ~350 mp la sol.

În zonă există spații verzi pe sol care însă nu beneficiază de o amenajare peisajeră, starea lor fiind una nesatisfăcătoare din punct de vedere estetic.

Suprafața de teren înscrisă în UTR V1 conf. PUG mun. Bistrița adaposteste în prezent o parcare pentru autovehicule și autospeciale de transport marfă. Aceasta se află în proprietatea municipiului Bistrița, a fost autorizată cu AC nr. 370/19.05.2010 având la bază certificatele de urbanism nr. 82677/2007, 44640/2008, 12525/2009, precum și avizele și acordurile necesare, inclusiv avizul APMBN și a fost recepționată conform PV de recepție la terminarea lucrărilor nr. 101532/17.12.2012, nr. 101533/17.12.2012 și 118958/20.12.2016. Conform extrasului CF, terenul are categoria de folosință "drum", iar la rubrica "Observații/Referințe" este specificat că terenul este utilizat ca parcare pe str. Sigmirului, fiind vorba de o parcare amenajată adiacentă str. Sigmirului.

Situația spațiilor de parcare pentru autovehicule este una satisfăcătoare pentru stadiul actual de dezvoltare al amplasamentului studiat însă pentru implementarea prezentei propuneri va fi necesară suplimentarea numărului de spații de parcare ceea ce va atrage după sine o serie de condiții tehnice și amenajări pentru protecția mediului (tratament ape pluviale provenite de pe platformele auto în separatoare de hidrocarburi).

### III.2. Prevederi ale PUG existente

#### **A2 – subzona activitatilor agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.**

Subzonele functionale ale zonei de A sunt delimitate prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta;
- regim maxim de inaltime;
- necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice;
- configuratia tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati etc.
- relatia cu vecinatatea.

#### **Sectiunea I: Utilizare functionala zona**

Pentru toate parcurile si platformele industriale noi, se va elabora un PUZ pentru integrarea corecta a acestora in cadrul municipiului Bistrita din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale, etc.

Pentru conversia functionala a tuturor unitatilor industriale existente este necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corecta a acestora in cadrul municipiului Bistrita din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale, etc.

#### **Articolul 1 - Utilizari admise**

- sedii unitati agricole;
- adaposturi si remize pentru utilaje agricole;
- adaposturi pentru animale numai cu respectarea distantelor impuse fata de cladirile de locuit;
- baze de furaje;
- depozite.

#### **Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari**

- locuinte de serviciu destinate personalului de paza ale obiectivelor productive cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul maxim de inaltime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 si parcela pe care urmeaza sa fie amplasate sa indeplineasca conditiile de constructibilitate precizate in cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la caile de circulatie feroviara vor fi rezervate pentru unitatile productive mari de tip parc/platforma industrială;
- se admit urmatoarele functiuni cu conditia ca acestea sa functioneze complementar cu activitatile productive dominante subzonelor functionale:

1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) institutii financiare sau bancare;
- d) posta si telecomunicatii

2. activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) productie manufacturiera;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
- c) activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Se admit dezvoltarea in fondul construit existent functiuni de institutii publice si servicii, in speta centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu conditia ca activitatile industriale si depozitare sa inceteze complet; inserarea acestor functiuni se va face in urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de constructibilitate in functie de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 si II.4 pentru conditii de constructibilitate a functiunilor noi inserate).

### **Articolul 3 - Utilizari interzise**

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- locuire individuala si colectiva;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- institutii publice si servicii de interes general: administratie locala, institutii de educatie, crese, gradinite, scoli generale etc., unitati de cult, a spatiilor destinate sportului si agrementului;
- se interzice amplasarea unitatilor functionale care ar afecta functionarea activitatilor dominante ale subzonelor;

## **Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.**

### **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se considera constructibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi constructibila cu functiunile admise in subzona A2 este de 1000 m si deschiderea minima la strada de 15 m.

### **Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 12,0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a;
- 6,00 metri pe strazile de categoria a III-a.

La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12.0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.0 metri pe strazi de categoria a III-a.

### **Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A1, A3, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;  
Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

#### **Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

#### **Articolul 8 - Circulatii si accese**

In conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si 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.
- in 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.

#### **Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor**

In conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice (inclusiv pe spatiile verzi, alei si circualtii pietonale aferente etc.), fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m.
- pentru utlizarile admise cu conditionari se vor respecta urmatoarele cerinte:
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesiunea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri de obiectivul deservit;



- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

#### **Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

In conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12,0 metri;
- inaltimea pe strazile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depasi distanta intre aliniamente (distanta dintre limitele domeniului public – al strazii – si domeniul privat);
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;

#### **Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare, in special din cele cu functiuni publice.

#### **Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.
- se admit solutii individuale de productie a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solara, eoliana, geotermala, etc.), cu conditia utilizarii exclusive in regim local.
- toate retelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

#### **Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate**

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

#### **Articolul 14 - Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 1,70 metri din care un soclu de maxim 0,60 m., si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2,20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

### **Sectiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

$P+2E^*$  : POTmaxim= 60%

\*vezi Sectiunea II, Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

#### **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

$P+2E^*$  : CUTmaxim= 1.80, CUTvolumetric maxim= 7.2;

\*vezi Sectiunea II, Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

#### **V1 – subzona spatiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, paduri parc, parcuri cu acces nelimitat;**

Subzonele functionale ale zonei de V sunt delimitate prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configuratia spatiala a comunei, elemente de compozitie urbana si morfologie;
- relatia cu vecinatatea;

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor cu modificarile ulterioare, spatiile verzi se compun din urmatoarele tipuri de terenuri din intravilanul localitatilor:

- a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;
- b) spatii verzi publice de folosinta specializata:
  - 1. gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ;
  - 2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire;
  - 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta;
- c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;
- d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
- e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;
- f) paduri de agrement.

#### **Sectiunea I: Utilizare functionala zona - V -**

##### **Articolul 1 - Utilizari admise**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat;
  - mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
  - constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
  - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
  - parcaje complementare functiunilor specifice zonei;
  - amenajari acoperite si descoperite si constructii pentru practicarea activitatilor sportive, anexe complementare functiunii dominante;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distractie, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;

## **Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari**

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

## **Articolul 3 - Utilizari interzise**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atât in interior, cât si pe conturul exterior al spatiilor verzi;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor;
- se interzice diminuarea suprafetelor impadurite, realizarea caselor de vacanta, a locuintelor permanente sau a oricaror constructii care nu servesc functiunii de padure de agrement;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

## **Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.**

### **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 8 - Circulatii si accese**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al masinilor de pompieri.

- 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.

- in 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.
- se vor pastra accesele existente si dimensiunile acestora.

#### **Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- stationarea autovehiculelor se va realize exclusiv in interiorul parcelei si nu pe spatiul verde

#### **Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.**

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 6,0 metri si regimul maxim de inaltimea de P+1E;

#### **Articolul 11 -Aspectul exterior al cladirilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al cladirilor va fi integrat compozitional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 si 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor cu modificarile ulterioare, proiectele de amenajare specifica vor fi elaborate de catre specialisti in domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii si forestier;
- Intretinerea spatiilor verzi se asigura de catre proprietarii si administratorii acestora.

#### **Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- pentru iluminarea spatiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinatie speciala pentru fiecare tipologie de circulatie (pietonală, rutiera, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- Toate retelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente

#### **Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor;

#### **Articolul 14 - Imprejmuiri**

- conform normelor specifice existente;
- in intravilan imprejmuiri transparente de 1,70 metri inaltime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

#### **Sectiunea III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

#### **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

P+1 : POTmaxim= 5%

#### **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

P+1\* : CUTmaxim= 0.2;

\*vezi Sectiunea II, Articolul 10 – Înăltimea maxima admisibila a constructiilor

#### **Zona transporturilor - T**

#### **Sectiunea I: utilizare functionala zona - T -**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- cai de comunicatie rutiere;
- piste pentru biciclete;
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- autogari si alte constructii si amenajari pentru transportul de calatori, precum si serviciile anexe aferente;
- semnalizari prin panouri si luminoase conform normativelor si legislatiei in vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal si a categoriilor de circulatie carora li se adreseaza, conform normativelor si a legislatiei in vigoare;
- lucrari de protectie impotriva poluarii (ziduri antifonice etc.).
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic; - parcaje pentru salariatii si pentru calatori.

#### **Articolul 2 - utilizari admise cu conditionari**

- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic cu conditia ca acestea sa nu influenteze circulatia optima in cadrul subzonei in care urmeaza a fi amplasate;
- parcaje pentru salariatii si pentru calatori.
- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele/ acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare.
- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 5:

- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,20 m inaltime.
- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petoliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pâna la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
- autostrazi - 50 m.;
- drumuri nationale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI si SRI din 1995 cu modificarile si completarile ulterioare).

### **Articolul 3 - utilizari interzise**

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrazi (de centura si penetratiile in municipiu);
  - modernizarea intersectiilor;
  - realizarea pasajelor supra si subterane;
  - realizarea spatiilor de parcare;
  - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferata si a statiilor C.F. aferente;
  - modernizarea /realizarea podurilor aferente caii ferate.
  - se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere si feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
  - cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare;
  - amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu/explozie.
  - in zona de siguranta si protectie aferenta cailor de comunicatie rutiera este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
  - constructii permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului si activitatilor specifice circulatiilor rutiere, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclama publicitara.
  - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

Conform OUG 43/1997:

- zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea. In afara localitatilor, limitele minime ale zonelor de siguranta a drumurilor, in cale curenta si aliniament, sunt prevazute in anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
- realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa;
- zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie sunt prevazute in anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
- zonele de protectie ramân in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:
- neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- executarea de constructii, imprejmuii sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata;
- practicarea comertului ambulant in zona drumului, in alte locuri decât cele destinate acestui scop;
- zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului;
- pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor componente, distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

## **Sețiunea II: conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

### **Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5).
- pentru constructiile de birouri, parcela minima construibila este de 400 mp, cu un front la strada de minim 15 metri;
- pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

### **Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de minim 6,0 metri in cazul in care fronturile dominante noi sunt retrase de la strada.
- in cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10.0 metri pe strazile de categoria I si II si de minim 8.0 metri pe strazile de categoria III.

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5 al fiecarui capitol din R.L.U. si Planul de Propuneri si Reglementari Urbanistice).

#### **Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5 al fiecarui capitol din R.L.U. si Planul de Propuneri si Reglementari Urbanistice);
- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

#### **Articolul 7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 7 al fiecarui capitol din R.L.U.).
- pentru cladiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanta minima dintre cladiri va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.

#### **Articolul 8 - circulatii si accese**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulatia publica pentru fiecare parcela;
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5 al fiecarui capitol din R.L.U.);
- 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.
- in 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.
- sistemul de circulatii rutiere si pietonale va fi extins si modernizat conform Planului de Propuneri si Reglementari Urbanistice, in urma unui studiului de fundamentare de circulatie a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan si pentru zonele din intravilan in care sunt necesare extinderi sau modernizari ale tramei stradale, s-au marcat cu interdictie temporara de construire zonele in care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; in acest caz, s-au trasat axele principale care urmeaza a fi completate cu circulatii secundare de grad III si IV, determinate de configuratia parcelarului propus prin PUZ, conform conditiilor de



construibilitate reglementate in regulamentul prezent pentru fiecare subzona functionala propusa (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Sectiunea II, Articolul 4).

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

#### **Articolul 9 - stationarea autovehiculelor**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura stationarea autovehiculelor pe parcelele proprii, in afara domeniului public;
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;
- in cazul strazilor cu transport in comun si a arterelor de penetrare in Municipiu, stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor.

#### **Articolul 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- inaltime maxima de 9 m la cornisa, Regim maxim de inaltime P+2E;
- inaltimea maxima a constructiilor aferente nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa pentru fiecare subzona functionala in prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecarui capitol din R.L.U.) ;
- inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice.

#### **Articolul 11 - aspectul exterior al cladirilor**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte;
- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al cladirilor se va integra in specificul vecinatatilor si va fi conform reglementarilor existente in prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala (vezi Art. 11 al fiecarui capitol din R.L.U.) ;

#### **Articolul 12 - conditii de echipare edilitara**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public pentru fiecare functiune adiacenta cailor de comunicatie rutiera si feroviara.
- pentru iluminarea spatiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinatie speciala pentru fiecare tipologie de circulatie (pietonală, rutiera, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

### **Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate**

- sunt admise, in limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarile peisagere a plantatiilor din aceste subzone, atât in intravilan cât si in extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata si din aeronave la decolare si aterizare, vor fi astfel amenajate încât sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. si tratate peisagistic.

### **Articolul 14 - imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 1,70 metri, din care un soclu opac de maxim 0,60 m. si vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare, se recomanda dublarea spre interior, la 2,50 m distanta, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesara, de 2,20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- portile de intrare in incinte vor fi tratate simplu, similar cu imprejmuirea.
- terenul aferent cailor ferate va fi ingradit pe ambele laturi ale culoarelor in limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanta dintre calea ferata si locuinte este mai mica de 15 metri se vor realiza in loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim 4,00 metri inaltime.
- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- imprejmuirile vor fi conform reglementarilor existente in prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala (vezi Art. 14 al fiecarui capitol din R.L.U.).

## **Sectiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

### **Articolul 15 – procent maxim de ocupare a terenului**

#### **POT maxim:**

- Incinte principale ale transporturilor aeriene si pe cale ferata – conform studii de specialitate
- Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri 70% pentru max 3 niveluri, 50% pentru 4 niveluri
- Incinte tehnice in zone industriale – 80%
- Birouri – 70% pentru max. 3 niveluri
- Birouri cu conditia sa nu se depaseasca o adancime de 20 m fata de aliniament iar din resul curtii sa poata fi construita o pondere de 75% cu cladiri de max. 2 niveluri – 70%

### **Articolul 16 – coeficient maxim de utilizare a terenului**

#### **CUT maxim:**

- Incinte principale ale transporturilor aeriene si pe cale ferata – conform studii de specialitate
- Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri: 1.00 pentru 1 nivel, 1.6 pentru 2 niveluri, 2.0 pentru 3 niveluri si 2.4 pentru cel putin 4 niveluri
- Incinte tehnice in zone industriale – max 12 CUT volumetric
- Birouri – 1.00 pentru 1 nivel, 1.6 pentru 2 niveluri, 2.0 pentru 3 niveluri si 2.4 pentru cel putin 4 niveluri

### III.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat se afla in mediul urban, intr-o zona dezvoltata si bine definita din punct de vedere al tesutului urban.

Nu exista in apropiere elemente ale cadrului natural pe care propunerea de dezvoltare sa le poata valorifica.

Prezenta propunere asigura suprafata minima de spatii verzi si numarul minim de copaci impusi prin PUG mun. Bistrita si prin HG 525 /1996.

### III.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezenta propunere se va regulariza tronsonul din Drumul Sigmirului cuprins intre intersectia acestuia cu Drumul Cetatii si accesul pe platforma Dedeman, de la 1 banda pe sens si circulatie in dublu sens la 1 banda pe sensul spre Dedeman si 2 benzi pe sensul spre Drumul Cetatii cu pastrarea circulatiei in dublu sens. Cea de-a treia banda de circulatie mentionata anterior, propusa prin prezenta documentatie faza PUZ intre noul sens giratoriu de la intersectia Drumul Sigmirului cu Strada Compozitorilor si care face legatura cu Drumul Cetatii, va fi declarata de utilitate publica prin adoptarea PUZ conform adresei Primariei Bistria nr. 70724/17.07.2023

De asemenea se va asigura continuitatea drumului de incinta existent pe latura N a amplasamentului cu drumul reglementat prin PUZ Dedeman a fi amplasat la N parcelei care gazduieste magazinul de bricolaj.

Se va studia posibilitatea cedarii parcelelor care alcatuiesc acest drum catre domeniul public intr-o etapa ulterioara de dezvoltare a zonei, prezenta documentatie pastrand aceasta suprafata sub forma unei alei carosabile de incinta cu profil 7,50 m latime (2 benzi a cate 3 m latime + 1,5 m trotuar pe latura nordica, spre imobilele invecinate).

### III.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Avand in vedere necesitatea preganta de restructurare a zonei, in special din punct de vedere functional, prezenta documentatie propune reincadrarea partiala a subzonei A2 – subzona activitatilor agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu, in UTR IS2 – subzona institutiilor publice si serviciilor de tip comercial, o parte a amplasamentului studiat urmand sa ramana incadrat in subzona A2 – CF 54887, CF 85984, CF 76815, CF 76816, CF 76817 si CF 76814-C1-U7, imobile teren si constructii studiate dar nereglementate prin prezenta documentatie.

Aceasta schimbare ar asigura posibilitatea reconversiei functionale a imobilelor industriale existente azi pe parcela si ar permite transformarea zonei din una industrială in o zona urbana dominata de activitati si servicii comert si activitati teritiare orientate catre sectorul locativ dezvoltat recent in zona. Concret, imobilul 76814-C1 care ocupa cea mai mare parte a amplasamentului va fi transformat partial in cladire de tip mall, partea neafectata pastrandu-si caracterul actual, acesta incadrandu-se si el in functiunile admise de IS2 – activitati productive din domenii de varf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, etc.

Imobilele existente parazitare vor fi desfiintate iar cladirile principale nu isi vor amplifica volumul ci se vor reorganiza in interior prin realizarea unor plansee intermediare in vastele spatii interioare al cladirilor industriale existente.

Din punct de vedere functional se vor respecta in totalitate prevederile IS2, in forma in care acesta este enuntat in PUG mun. Bistrita, valorile indicilor urbanistici precum si toate celelalte aspecte si prevederi ale RLU aferent UTR IS2 urmand a fi si acestea respectate:

POTmax = 70% pentru regim de inaltime P+2

CUTmax – 2.1, CUT volumetric max. = 8.50, pentru regim de inaltime P+2.

Circulațiile din zona vor fi reorganizate și îmbunătățite prin aplicarea unei intervenții de utilitate publică - lărgirea străzii Drumul Sigmirului, încadrată în UTR T2 fără propunerea de modificare a prevederilor urbanistice, de la 2 la 3 benzi de circulație, cu adăugarea unei suprafețe de 807 mp la partea carosabilă a drumului și prin amenajarea platformei carosabile din zona NE a amplasamentului sub forma unei alei carosabile de incintă cu acces nerestricționat și care va favoriza legătura cu drumul NE propus prin PUZ Dedeman. Această legătură din urmă asigură un spațiu urban continuu, unul dintre aspectele esențiale de urmărit în cadrul propunerilor de restructurare urbană.

Parcarea amenajată ce deservea activitățile specifice zonei – aici activități industriale specifice UTR A2 își va păstra încadrarea în UTR V1 și, implicit caracterul urbanistic impus de acesta. Pe această zonă, înscrisă în CF 92172 UAT Bistrita, pe care funcționează în prezent o parcare pentru angajați și pentru mașini de transport de mare tonaj, se propune reorganizarea parcarii existente sub forma unei parcare publice pentru autovehicule destinată tuturor activităților și rezidenților din zonă. În urma aprobării PUZ, parcare reamenajată va rămâne de utilitate publică.

De menționat că CF92172 prezintă suprafața de 6161 mp ca având categoria de folosință « drum » iar prin adresa 24147/20 03 2023 Primăria Mun. Bistrita-Nasaud atestă atât existența parcarii amenajate pe parcelă cât și faptul că acest teren nu figurează în Registrul de Spații Verzi al municipiului, ceea ce conduce inevitabil la concluzia că încadrarea în UTR V1 a acestui spațiu nu se poate face decât prin prisma amenajării sale ca parcare adiacentă funcțiunii zonei, o funcțiune permisă a UTR V1 conform RLU aferent UTR V1.

Terenul înscris în CF nr. 92172 aflat în proprietatea mun. Bistrita în suprafața de 6161 mp este cuprins în 2 subzone funcționale, respectiv în subzona V1 cu suprafața de 3850 mp și în T2 cu suprafața de 2311 mp. Porțiunea analizată din UTR T2 în suprafața de 4310 mp este formată din 3 CF-uri: parțial CF 92172 (2311 mp), parțial CF 92661 (1140 mp) parțial CF 82874 (859 mp)

Prin propunerea de reglementare, atât V1, cât și T2 rămân cu aceleași suprafețe de teren, respectiv 3850 mp și 4310 mp în timp ce din UTR A2 inițial în suprafața de 37155 m se păstrează 6750 mp, restul de 30405 mp transformându-se în UTR IS2.

UTR-urile V1 și T2 sunt desfasurate pe suprafețe de teren ce aparțin domeniului privat al mun. Bistrita în timp ce UTR A2 și implicit IS2 este desfasurat exclusiv pe domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice.

Prezenta documentație nu presupune transferul vreunei proprietăți din domeniul privat al persoanelor fizice și juridice în domeniul privat la statului sau în domeniul public întrucât circulația carosabilă ce se va amenaja pe latura NE va avea acces neîngrădit însă va rămâne în proprietatea detinatorilor actuali iar lărgirea străzii Sigmirului de la 2 la 3 benzi se va face prin ocuparea de către drum a unei porțiuni din CF92172 care se află asemenea CF92661 în proprietatea mun. Bistrita.

Imobilul existent 76814-C1 și unitățile individuale 76814-C1-U1, 76814-C1-U2, 76814-C1-U3, 76814-C1-U5, 76814-C1-U6, 76814-C1-U7, 76814-C1-U8, 76814-C1-U9 pe care le conține își vor păstra configurația actuală până la o eventuală restructurare, moment în care în urma acestei acțiuni, imobilul și unitățile individuale rezultate vor fi conformate integral la noile prevederi propuse prin prezenta documentație.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru UTR IS2 respectiv pentru UTR V1 își păstrează valorile din PUG mun. Bistrita-Nasaud după cum urmează :

IS2 :

(2S)+P+2E+Er\* :

POTmaxim= 70% 2S+P+2E+Er \* :  
CUTmaxim= 2.1, CUTvolumetric maxim= 8.5;

V1 :  
P+1 : POTmaxim = 5% P+1  
CUTmaxim = 0.2

#### BILANT URBANISTIC PE UTR (VALORI MAXIME ADMISE)

Denumire	Existent						Propus							
	UTR A2		UTR V1		UTR T2		UTR IS2		UTR V1		UTR T2		UTR A2	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Cladiri la sol	22293.00	60.00	192.50	5.00	3448.00	80.00	21283.50	70.00	192.50	5.00	3448.00	80.00	4050.00	60.00
Platforme pietonale	3715.50	10.00	192.50	5.00	215.50	5.00	1520.25	5.00	192.50	5.00	215.50	5.00	675.00	10.00
Platforme carosabile	9228.75	25.00	3272.50	85.00	560.30	13.00	8081.00	20.00	3272.50	85.00	560.30	13.00	1687.5	25.00
Spatii verzi	1857.50	5.00	192.50	5.00	86.20	2.00	1520.25	5.00	192.50	5.00	86.20	2.00	337.50	5.00
Dezmembrare drum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>37155.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3850.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4310.00</b>	<b>100.00</b>	<b>30405.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3850.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4310.00</b>	<b>100.00</b>	<b>6750.00</b>	<b>100.00</b>

Nota: Bilantul urbanistic a fost calculat considerandu-se valorile inregistrate actualmente pe amplasment, in exceptia situatiei in care au fost stabilite valori prin RLU sau HGR 525

#### BILANT TERITORIAL LA SOL PE UTR (VALORI ATINSE PRIN SOLUTIA DE MOBILARE)

Denumire	Existent						Propus							
	UTR A2		UTR V1		UTR T2		UTR IS2		UTR V1		UTR T2		UTR A2	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Cladiri la sol	21114.00	56.83	0.00	0.00	0.00	0.00	18369.00	60.41	0.00	0.00	0.00	0.00	3550.00	52.29
Platforme pietonale	34.00	0.09	163.00	4.23	748.00	17.35	1639.00	5.39	98.00	2.55	480.00	11.14	0.00	0.00
Platforme carosabile	14056.00	37.83	2764.00	71.79	2853.00	66.19	8267.00	27.19	2673.00	69.43	2884.00	66.91	2849.00	42.21
Spatii verzi	1951.00	5.25	923.00	23.97	709.00	16.45	2130.00	7.01	1079.00	28.03	946.00	21.95	351.00	5.20
Dezmembrare drum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>37155.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3850.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4310.00</b>	<b>100.00</b>	<b>30405.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3850.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4310.00</b>	<b>100.00</b>	<b>6750.00</b>	<b>100.00</b>

Nota: Bilantul teritorial a fost calculat pentru intreaga suprafata studiata de 45315 mp

#### BILANT TERITORIAL LA SOL PE UTR (VALORI ATINSE PRIN SOLUTIA DE MOBILARE)

Denumire	Existent				Propus			
	Public		Privat		Public		Privat	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Cladiri la sol	0.00	0.00	21114.00	56.83	0.00	0.00	21919.00	58.99
Platforme pietonale	911.00	11.16	34.00	0.09	1044.00	12.79	1639.00	4.41
Platforme carosabile	5617.00	68.84	14056.00	37.83	5557.00	68.10	11116.00	29.92
Spatii verzi	1632.00	20.00	1951.00	5.25	1559.00	19.11	2481.00	6.68
Dezmembrare drum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>8160.00</b>	<b>100.00</b>	<b>37155.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8160.00</b>	<b>100.00</b>	<b>37155.00</b>	<b>100.00</b>

Nota: Bilantul teritorial a fost calculat pentru intreaga suprafata studiata de 45315 mp

#### BILANT TERITORIAL URBANISTIC SUPRAFATA TEREN:

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA : **45315.00 mp** din care  
CURTI CONSTRUCTII: 34379.00 mp  
DRUM: 3726.00 mp

#### SUPRAFATA CONSTRUITA CALCUL POT:

EXISTENTA: 21114.00 mp  
PROPUSA: 21919.00 mp

**SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA CALCUL CUT:**

EXISTENTA: 29717.00 mp

PROPUSA: 41939.00 mp

**POT:** EXISTENT: 56.95%

PROPUSA: 55.12%

Nota: La calculul indicilor urbanistici nu au fost luate in calcul domeniul public sau terenurile cu destinatie de drum existent

**REGIMUL DE INLTIME:**EXISTENT: P+3E<sub>partial</sub>PROPUS: P+3E<sub>partial</sub>**NR.UNITATILOR INDIVIDUALE:**

EXISTENT: 13

PROPUS: 6

**NR.LOCURI DE PARCARE AUTO DIN INCINTA:**

EXISTENT: 52 amenajate pe amplasament, la sol, in exteriorul cladirilor

PROPUS: 630 amenajate pe amplasament

din care:

300 in imobile dedicate

303 locuri de parcare amenajate la sol din care

92 locuri de parcare amenajate pe domeniul public

211 locuri de parcare amenajate pe domeniul privat

**BILANT TERITORIAL GLOBAL LA SOL:**

CONSTRUCTII LA SOL EXISTENT: 21114.00 mp (46.59%)

CONSTRUCTII LA SOL PROPUS: 21919.00 mp (48.37%)

SPATII VERZI EXISTENTE: 3583.00 mp (7.91%)

SPATII VERZI PROPUSE: 4040.00 mp (8.92%)

PLATFORME PIETONALE EXISTENTE: 945.00 mp (2.09%)

PLATFORME PIETONALE PROPUSE: 2683.00 mp (5.92%)

PLATFORME CAROSABILE EXISTENTE: 19673.00 mp (43.41%)

PLATFORME CAROSABILE PROPUSE: 16673.00 mp (36.79%)

**CUT:** EXISTENT: 0.86

PROPUS: 1.13

Nota: La calculul indicilor urbanistici nu au fost luate in calcul domeniul public sau terenurile cu destinatie de drum existent

### III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

**Alimentarea cu apa** –Amplasamentul va fi alimentata cu apa din reseaua publica a orasului;

**Canalizarea** -Atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in reseaua de canalizare publica a orasului.

**Alimentarea cu energie electrica** - Amplasamentul va fi conectat la reseaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

**Telecomunicatii** - Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

**Alimentarea cu caldura** - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

**Alimentarea cu gaze naturale** – Cladirea va fi conectata la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

**Gospodarire comunala** - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

### III.7. Protectia mediului

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale. Inaintea eliberarii DTAC se va realiza un studiu geo complex iar daca se vor constata ca exista pericole de alunecari sau deplasari de teren se vor lua masuri speciale de consolidare.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate** - nu este cazul, deoarece apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reseaua publica de canalizare.

**Depozitarea controlata a deseurilor** - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre o firma autorizata.

#### Plantari de zone verzi

Se va pastra un procent de min 2% din suprafata pentru spatii verzi. Se vor planta arbori si arbusti, in special in zona cuprinsa intre amenajare si aliniament, unde se vor prevedea spatii verzi si perdele de vegetatie.

Spatiile verzi propuse se vor amenaja in functie de caracterul urbanistic al fiecarei unitati teritoriale de referinta dupa cum urmeaza :

#### UTR IS2 :

- se va asigura un procent de spatii verzi de minim 5% pe fiecare parcela, conform prevederilor HG 525/1996;

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

#### UTR T2 :

- sunt admise, in limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarile peisagere a plantatiilor din aceste subzone, atât in intravilan cât si in extravilan;

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata si din aeronave la decolare si aterizare, vor fi astfel amenajate încât sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. si tratate peisagistic.

#### **UTR V1 :**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi imprejmuite cu gard viu.

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor;

#### **UTR A2 :**

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate**

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

### **III.8. Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul

## **IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE**

Prezentul studiu intentioneaza sa modifice regimul functional al terenului studiat prin modificarea unor parametri urbani.

#### ***Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.***

- Consideram ca intervențiile propuse sunt în concordanta cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General: functiuni mixte- birouri, servicii, alimentare publica etc , cu modificările necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor functionale ale zonei

#### ***Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.***

- Pentru materializarea programului de dezvoltare vor trebui eliminate corpurile



parazitare de cladire de pe amplasament, reabilitarea imobilului C1 existent dupa noile criterii functionale stabilite si amenajarea exteriorului pentru a asigura buna desfasurare a activitatilor interioare.

- Regularizarea Drumului Sigmirului precum si stabilirea de noi trasee de circulatie reprezinta o alta categorie principala de interventie care vine sa sustina noile activitati propuse pe amplasament

#### **Priorități de intervenție**

- Prioritatile de interventie le reprezinta asanarea fondului construit, amenajarea spatiului exterior pentru sustinerea noilor activitati si amenajarea cailor de circulatie existente si asigurarea de noi cai de circulatie pentru crearea unui spatiu urban continuu

Intocmit

Arh. Nicolae Borsa



Sef Proiect

Arh. Claudiu Botea



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 11**

### **Subzona IS2 – subzona institutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial;**

Subzonele functionale ale zonei de IS2 sunt delimitate prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta;
- regim maxim de inaltime;
- necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice;
- configuratia tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati etc.
- relatia cu vecinatatea;

#### **Sectiunea I: Utilizare functionala**

Pentru toate functiunile de servicii comerciale de tip hypermarket care se incadreaza in subzona functionala IS2 se va elabora un PUZ pentru integrarea corecta a acestora in cadrul Municipiului Bistrita din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale etc.

#### **Articolul 1 - Utilizari admise**

- servicii comerciale de tip hypermarket;
- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sunt admise activitati productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti.
- depozitare en-gros;
- comert cu amanuntul;
- parcaje la sol si in cladiri multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, regional, judetean si local;
- servicii sociale, colective si personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- comert cu amanuntul;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

#### **Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari**

- se permit constructii cu rol de depozitare cu conditia ca acestea sa fie complementare functiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket si tip mall;
- se permit amenajari peisagere, spatii plantate cu conditia ca acestea sa fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilitatii dinspre caile principale de circulatie rutiera catre zonele de parcaje care deservesc unitatile de servicii comerciale;

- se permit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca nivelul parterului si al mezaninului frontului spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor – comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii profesionale si colective etc.;
- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza bauturi alcoolice, numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice reprezentative, lacasele de cult si institutiile educationale;

### **Articolul 3 - Utilizari interzise**

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- locuire individuala si colectiva;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sunt incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- constructii provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

#### **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).**

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- Suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi considerata construibila cu functiunile admise in subzona IS2 este de 3000 mp,
- deschiderea minima la strada de 50 m.

#### **Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament.**

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.00 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;

- constructiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific strazii pe care se situeaza;

Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomanda dispunerea cladirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre strada cât si spre spatiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

- 11,00 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a;
- 6,00 metri pe strazile de categoria a III-a.

La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, având o lungime de minim 12,00 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 6,00 metri pe strazi de categoria a III-a.

Pentru cladirile existente propuse pentru reconversie se poate pastra retragerea existenta cu conditia conformarii acesteia la noile criterii functionale

#### **Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.**

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,00 metri;

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 9,00 metri pentru limita N, in vederea asigurarii profilului alezii carosabile propuse;

- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decât IS2, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

Pentru cladirile existente propuse pentru reconversie se poate pastra retragerea existenta cu conditia conformarii acesteia la noile criterii functionale

#### **Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela.**

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 metri;

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Pentru cladirile existente propuse pentru reconversie se pot pastra distantele existente in prezent cu conditia conformarii acesteia la noile criterii functionale;

#### **Articolul 8 - Circulatii si accese.**

- in conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o

proprietate adiacenta având o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si 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.

- 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.

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; Alternativ, daca reseaua stradala permite, se va putea asigura accesul fortelor de interventie si din drumuri adiacente daca acest aspect este posibil.

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

- nu sunt admise solutii de circulatie de tip fundatura daca fundatura nu are prevazuta un spatiu de intoarcere conform normativelor in vigoare sau daca fundatura este mai mare de 150 m;

Pentru reseaua stradala existenta se poate pastra forma actuala daca aceasta indeplineste toate conditiile de mai sus.

#### **Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor.**

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

In conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- stationarea vehiculelor atât in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, terenul poate fi rezervat parcajelor cu conditia intercalarii cu zone verzi plantate si copaci ornamentali

- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

#### **Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.**

- regimul maxim de inaltime propus este de max. 2 niveluri subterane si 4 supraterane - (2S)+D+P+2E / (2S)+P+2E+Er. Se admit etaje parțiale de tip mezanin daca se incadreaza in volumul imobilului si nu depasesc 60% din suprafata construita a nivelului in care se implementeaza

- inaltimea maxima a cladirilor noi nu va depasi 12m.

- inaltimea pe strazile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depasi distanta intre aliniamente (distanta dintre limitele domeniului public – al strazii – si domeniul privat);

- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;

Pentru cladirile existente propuse pentru refunctionalizare se poate pastra gabaritul actual sau chiar depasirea acestuia cu max. 10% din inaltime insa fara depasirea numarului maxim de niveluri admis.

#### **Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare, in special din cele cu functiuni publice;
- volumele vor fi mascate catre limitele laterale si posterioare

#### **Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara.**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

#### **Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate.**

- se va asigura un procent de spatii verzi de minim 5% pe fiecare parcela, conform prevederilor HG 525/1996;
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

#### **Articolul 14 - Imprejmuiri.**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 1,80 metri din care un soclu de 0,60 m, si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;
- marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- prezenta impresmuirii nu este obligatorie

### Secțiunea III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

#### Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT).

IS2 : 2S)+D+P+2E / (2S)+P+2E+Er: POTmaxim= 70%

#### Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IS2 : 2S)+D+P+2E / (2S)+P+2E+Er: CUTmaxim= 2.1, CUTvolumetric maxim= 8.5;

Intocmit

Arh. Nicolae Borsa

Sef Proiect

Arh. Claudiu Botea



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 11

### **V1 – subzona spatiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, paduri parc, parcuri cu acces nelimitat;**

Subzonele functionale ale zonei de V sunt delimitate prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configuratia spatiala a comunei, elemente de compozitie urbana si morfologie;
- relatia cu vecinatatea;

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor cu modificarile ulterioare, spatiile verzi se compun din urmatoarele tipuri de terenuri din intravilanul localitatilor:

- a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;
- b) spatii verzi publice de folosinta specializata:
  - 1. gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ;
  - 2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire;
  - 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta;
- c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;
- d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
- e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;
- f) paduri de agrement.

### **Secțiunea I: Utilizare functionala**

#### **Articolul 1 - Utilizari admise**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat;
  - mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
  - constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
  - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
  - parcaje complementare functiunilor specifice zonei;
  - amenajari acoperite si descoperite si constructii pentru practicarea activitatilor sportive, anexe complementare functiunii dominante;
  - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
  - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate;
  - sunt admise parcurile de distractie, aqua parcuri, baze de agrement;
  - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;



- circulatii carosabile – alei/strazi
- parcaje intercalate cu vegetatie

## **Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari**

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

## **Articolul 3 - Utilizari interzise**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atât in interior, cât si pe conturul exterior al spatiilor verzi;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor;
- se interzice diminuarea suprafetelor impadurite, realizarea caselor de vacanta, a locuintelor permanente sau a oricaror constructii care nu servesc functiunii de padure de agrement;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

## **Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.**

### **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Articolul 8 - Circulatii si accese**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al masinilor de pompieri.
- 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.

- in 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.
- se vor pastra accesele existente si dimensiunile acestora.

#### **Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### **Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.**

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 6,0 metri si regimul maxim de inaltimea de P+1E;

#### **Articolul 11 -Aspectul exterior al cladirilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al cladirilor va fi integrat compozitional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 si 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor cu modificarile ulterioare, proiectele de amenajare specifica vor fi elaborate de catre specialisti in domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii si forestier;
- Intretinerea spatiilor verzi se asigura de catre proprietarii si administratorii acestora.

#### **Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- pentru iluminarea spatiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinatie speciala pentru fiecare tipologie de circulatie (pietonală, rutiera, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- Toate retelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente

#### **Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi imprejmuite cu gard viu.

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor;

#### Articolul 14 - Imprejmuiri

- conform normelor specifice existente;
- in intravilan imprejmuiri transparente de 1,70 metri inaltime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.
- prezenta imprejmuirii nu este obligatorie

#### Sectiunea III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

#### Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P+1 : POTmaxim= 5%

#### Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

P+1\* : CUTmaxim= 0.2;

Intocmit

Arh. Nicolae Borsa

Sef Proiect

Arh. Claudiu Botea



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 11

### Zona transporturilor – T;

### T2 – subzona transporturilor rutiere

#### Sectiunea I: utilizare functionala zona - T -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- cai de comunicatie rutiere;
- piste pentru biciclete;
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- autogari si alte constructii si amenajari pentru transportul de calatori, precum si serviciile anexe aferente;
- semnalizari prin panouri si luminoase conform normativelor si legislatiei in vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal si a categoriilor de circulatie carora li se adreseaza, conform normativelor si a legislatiei in vigoare;
- lucrari de protectie impotriva poluarii (ziduri antifonice etc.).
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic; - parcaje pentru salariatii si pentru calatori.

#### Articolul 2 - utilizari admise cu conditionari

- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic cu conditia ca acestea sa nu influenteze circulatia optima in cadrul subzonei in care urmeaza a fi amplasate;
- parcaje pentru salariatii si pentru calatori.
- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele/ acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare.
- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 5;
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,20 m inaltime.
- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pâna la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
- autostrazi - 50 m.;
- drumuri nationale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

- elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI si SRI din 1995 cu modificarile si completarile ulterioare).

### **Articolul 3 - utilizari interzise**

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;

Se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:

-largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrazi (de centura si penetratiile in municipiu);

-modernizarea intersectiilor;

-realizarea pasajelor supra si subterane;

-realizarea spatiilor de parcare;

-modernizarea / realizarea traseelor de cale ferata si a statiilor C.F. aferente;

-modernizarea /realizarea podurilor aferente caii ferate.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere si feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

- cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare;

- amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu/explozie.

- in zona de siguranta si protectie aferenta cailor de comunicatie rutiera este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:

- constructii permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului si activitatilor specifice circulatiilor rutiere, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;

- panouri independente de reclama publicitara.

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

Conform OUG 43/1997:

- zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, desinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren desinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea. In afara localitatilor, limitele minime ale zonelor de siguranta a drumurilor, in cale curenta si aliniament, sunt prevazute in anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa;

- zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie sunt prevazute in anexa nr. 1, din OUG 43/1997;

- zonele de protectie ramân in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- executarea de constructii, imprejmuiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata;
- practicarea comertului ambulant in zona drumului, in alte locuri decât cele destinate acestui scop;
- zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului;
- pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor componente, distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

## **Sețiunea II: conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

### **Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5).
- pentru constructiile de birouri, parcela minima construabila este de 400 mp, cu un front la strada de minim 15 metri;
- pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

### **Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de minim 6,0 metri in cazul in care fronturile dominante noi sunt retrase de la strada.
- in cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10.0 metri pe strazile de categoria I si II si de minim 8.0 metri pe strazile de categoria III.
- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5 al fiecarui capitol din R.L.U. si Planul de Propuneri si Reglementari Urbanistice).

### **Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5 al fiecarui capitol din R.L.U. si Planul de Propuneri si Reglementari Urbanistice);
- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,0 metri.

### **Articolul 7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 7 al fiecarui capitol din R.L.U.).
- pentru cladiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanta minima dintre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.0 metri; distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.

### **Articolul 8 - circulatii si accese**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulatia publica pentru fiecare parcela;
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte (vezi Art. 5 al fiecarui capitol din R.L.U.);
- 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.
- in 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.
- sistemul de circulatii rutiere si pietonale va fi extins si modernizat conform Planului de Propuneri si Reglementari Urbanistice, in urma unui studiului de fundamentare de circulatie a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan si pentru zonele din intravilan in care sunt necesare extinderi sau modernizari ale tramei stradale, s-au marcat cu interdictie temporara de construire zonele in care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; in acest caz, s-au trasat axele principale care urmeaza a fi completate cu circulatii secundare de grad III si IV, determinate de configuratia parcelarului propus prin PUZ, conform conditiilor de constructibilitate reglementate in regulamentul prezent pentru fiecare subzona functionala propusa (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Sectiunea II, Articolul 4).
- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

### **Articolul 9 - stationarea autovehiculelor**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura stationarea autovehiculelor pe parcelele proprii, in afara domeniului public;
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;
- in cazul strazilor cu transport in comun si a arterelor de penetrare in Municipiu, stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor.

### **Articolul 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- inaltime maxima de 9 m la cornisa, Regim maxim de inaltime P+2E;
- inaltimea maxima a constructiilor aferente nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa pentru fiecare subzona functionala in prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecarui capitol din R.L.U.);
- inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice.

#### **Articolul 11 - aspectul exterior al cladirilor**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte;
- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al cladirilor se va integra in specificul vecinatatilor si va fi conform reglementarilor existente in prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala (vezi Art. 11 al fiecarui capitol din R.L.U.) ;

#### **Articolul 12 - conditii de echipare edilitara**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public pentru fiecare functiune adiacenta cailor de comunicatie rutiera si feroviara.
- pentru iluminarea spatiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinatie speciala pentru fiecare tipologie de circulatie (pietonală, rutiera, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

#### **Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate**

- sunt admise, in limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarile peisagere a plantatiilor din aceste subzone, atât in intravilan cât si in extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata si din aeronave la decolare si aterizare, vor fi astfel amenajate încât sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. si tratate peisagistic.

#### **Articolul 14 - imprejmuiuri**



- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 1,70 metri, din care un soclu opac de maxim 0,60 m. si vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare, se recomanda dublarea spre interior, la 2,50 m distanta, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesara, de 2,20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- portile de intrare in incinte vor fi tratate simplu, similar cu imprejmuirea.
- terenul aferent cailor ferate va fi ingradit pe ambele laturi ale culoarelor in limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanta dintre calea ferata si locuinte este mai mica de 15 metri se vor realiza in loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim 4,00 metri inaltime.
- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- imprejuririle vor fi conform reglementarilor existente in prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala (vezi Art. 14 al fiecarui capitol din R.L.U.).

### **Sețiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Articolul 15 – procent maxim de ocupare a terenului**

##### **POT maxim:**

- Incinte principale ale transporturilor aeriene si pe cale ferata – conform studii de specialitate
- Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri 70% pentru max 3 niveluri, 50% pentru 4 niveluri
- Incinte tehnice in zone industriale – 80%
- Birouri – 70% pentru max. 3 niveluri
- Birouri cu conditia sa nu se depaseasca o adancime de 20 m fata de aliniament iar din resul curtii sa poata fi construita o pondere de 75% cu cladiri de max. 2 niveluri – 70%

#### **Articolul 16 – coeficient maxim de utilizare a terenului**

##### **CUT maxim:**

- Incinte principale ale transporturilor aeriene si pe cale ferata – conform studii de specialitate
- Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri: 1.00 pentru 1 nivel, 1.6 pentru 2 niveluri, 2.0 pentru 3 niveluri si 2.4 pentru cel putin 4 niveluri
- Incinte tehnice in zone industriale – max 12 CUT volumetric
- Birouri – 1.00 pentru 1 nivel, 1.6 pentru 2 niveluri, 2.0 pentru 3 niveluri si 2.4 pentru cel putin 4 niveluri

Intocmit  
**Arh. Nicolae Borsa**



Sef Proiect  
**Arh. Claudiu Botea**



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 11

### A2 – subzona activitatilor agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.

Subzonele functionale ale zonei de A sunt delimitate prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta;
- regim maxim de inaltime;
- necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice;
- configuratia tesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati etc.
- relatia cu vecinatatea.

#### Sectiunea I: Utilizare functionala zona

Pentru toate parcurile si platformele industriale noi, se va elabora un PUZ pentru integrarea corecta a acestora in cadrul municipiului Bistrita din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale, etc.

Pentru conversia functionala a tuturor unitatilor industriale existente este necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corecta a acestora in cadrul municipiului Bistrita din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale, etc.

#### Articolul 1 - Utilizari admise

- sedii unitati agricole;
- adaposturi si remize pentru utilaje agricole;
- adaposturi pentru animale numai cu respectarea distantelor impuse fata de cladirile de locuit;
- baze de furaje;
- depozite.

#### Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari

- locuinte de serviciu destinate personalului de paza ale obiectivelor productive cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul maxim de inaltime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 si parcela pe care urmeaza sa fie amplasate sa indeplineasca conditiile de constructibilitate precizate in cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la caile de circulatie feroviara vor fi rezervate pentru unitatile productive mari de tip parc/platforma industrială;
- se admit urmatoarele functiuni cu conditia ca acestea sa functioneze complementar cu activitatile productive dominante subzonelor functionale:
  1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
    - a) birouri profesionale sau de afaceri;
    - b) servicii pentru afaceri;
    - c) institutii financiare sau bancare;
    - d) posta si telecomunicatii
  2. activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
    - a) productie manufacturiera;
    - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
    - c) activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- d) depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Se admit dezvoltarea in fondul construit existent functiuni de institutii publice si servicii, in speta centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu conditia ca activitatile industriale si depozitare sa inceteze complet; inserarea acestor functiuni se va face in urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de construibilitate in functie de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 si II.4 pentru conditii de construibilitate a functiunilor noi inserate).

### **Articolul 3 - Utilizari interzise**

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- locuire individuala si colectiva;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- institutii publice si servicii de interes general: administratie locala, institutii de educatie, crese, gradinite, scoli generale etc., unitati de cult, a spatiilor destinate sportului si agrementului;
- se interzice amplasarea unitatilor functionale care ar afecta functionarea activitatilor dominante ale subzonelor;

## **Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.**

### **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi construibila cu functiunile admise in subzona A2 este de 1000 m si deschiderea minima la strada de 15 m.

### **Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 12,0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a;
- 6,00 metri pe strazile de categoria a III-a.

La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12.0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.0 metri pe strazi de categoria a III-a.

### **Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A1, A3, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

#### **Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

#### **Articolul 8 - Circulatii si accese**

In conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si 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.
- in 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.

#### **Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor**

In conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice (inclusiv pe spatiile verzi, alei si circualtii pietonale aferente etc.), fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m.
- pentru utlizarile admise cu conditionari se vor respecta urmatoarele cerinte:

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

#### **Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

In conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12,0 metri;
- inaltimea pe strazile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depasi distanta intre aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al strazii – si domeniul privat);
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;

#### **Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare, in special din cele cu functiuni publice.

#### **Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.
- se admit solutii individuale de productie a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solara, eoliana, geotermala, etc.), cu conditia utilizarii exclusive in regim local.
- toate retelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

#### **Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate**

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

#### **Articolul 14 - Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 1,70 metri din care un soclu de maxim 0,60 m., si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2,20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

### **Sectiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

P+2E\* : POTmaxim= 60%

\*vezi Sectiunea II, Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

#### **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

P+2E\* : CUTmaxim= 1.80, CUTvolumetric maxim= 7.2;

\*vezi Sectiunea II, Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Intocmit

**Arh. Nicolae Borsa**

Sef Proiect

**Arh. Claudiu Botea**

