

ANEXĂ

La Hotărârea nr.....  
A Consiliului Local al municipiului Bistrița

Plan Urbanistic Zonal

**" Centru multifuncțional educațional recreativ "PENIEL"**  
municipiul Bistrita, str. Matei Corvin nr.47A

# FOAIE DE GARDA

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### Denumire documentatie:

**ELABORARE P.U.Z.**

**CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"**

### Amplasament:

mun. Bistrita, str. Matei Corvin, nr. 47A, jud. Bistrita-Nasaud

### Initiator:

**FUNDATIA PENIEL** reprezentata de **Oniga Lucian Ioan**

mun. Bistrita, str. Catinei, nr. 44, jud. Bistrita-Nasaud

### Proiectant general:

runcania-proiect S.R.L.

desenat: arhitect: Cornel-Ioan Runcan



### Proiectant de specialitate:

punct art s.r.l.

coordinator - arhitect RUR: Mariana Rodica Michiu Dinescu



### Data elaborarii:

Ianuarie 2023

# **BORDEROU GENERAL**

## **A. PIESE SCRISE**

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## **B. PIESE DESENATE**

U01 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

U02 - SITUAȚIA EXISTENTĂ Sc.1:500

U03 - PROPRIETATI/CIRCULATII TERENURI Sc.1:500

U04 - ECHIPARE EDILITARĂ Sc.1:500

U05 - REGLEMENTĂRI Sc.1:500

~~U06 - PROPUNERE/MOBILARE URBANISTICA Sc.1:500~~

## CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

- FOAIE DE GARDĂ
- BORDEROU GENERAL PUZ
- CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date generale
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

#### 4. CONCLUZII

#### 5. ANEXE

1. Certificat de urbanism nr. 488 din 29.03.2024 emis de Primaria mun. Bistrita
2. Aviz de oportunitate nr. 8 din 08.04.2024

## **ELABORARE P.U.Z. – CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV “PENIEL”**

### **Amplasament:**

mun. Bistrita, str. Matei Corvin, nr. 47A, jud. Bistrita-Nasaud

### **Beneficiar:**

**FUNDATIA PENIEL.** reprezentata de **Oniga Lucian Ioan**

mun. Bistrita, str. Catinei, nr. 44, jud. Bistrita-Nasaud

---

## **FISA PROIECTULUI**

### **1. DENUMIRE OBIECT DE INVESTITII**

**ELABORARE P.U.Z. - CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV  
"PENIEL"**

### **2. AMPLASAMENT**

mun. Bistrita, str. Matei Corvin, nr. 47A, jud. Bistrita-Nasaud

### **3. BENEFICIAR**

**FUNDATIA PENIEL**, reprezentata de **Oniga Lucian Ioan**, cu sediul in mun. Bistrita, str. Catinei, nr. 44, jud. Bistrita-Nasaud

### **4. FAZA DE PROIECTARE**

Aviz de Oportunitate – P.U.Z.

### **5. ELABORATORI**

---

#### **PROIECTANT GENERAL:**

runcania-proiect S.R.L. - J06/233/1997, str. A. Muresanu, 5/5/A/10, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

#### **PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

punct art S.R.L. - J06/488/2013, str. Alea Plopilor, nr. 1 A, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

## **BODEROU**

### **1. DOCUMENTE**

- Cerere
- Foate de capat
- Fisa proiectului
- Borderou
- Extrase CF
- Extrase plan cadastral
- Plan topografic
- Certificat de urbanism nr. 1630 din 13.08.2021

### **2. PIESE SCRISE**

- Memoriu de prezentare

### **3. PIESE DESENATE**

---

- U01 – plan incadare in localitate
- U02 – plan incadrare in PUG/UTR
- U03 – plan – situatia existenta
- U05 – plan – reglementari urbanistice/zonificare
- U06 – plan – propunere mobilare urbanistica



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

##### DENUMIRE OBIECT DE INVESTITII

ELABORARE P.U.Z.

CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"

##### AMPLASAMENT

mun. Bistrita, str. Matei Corvin, nr. 47A, jud. Bistrita-Nasaud

##### BENEFICIAR

FUNDATIA PENIEL

reprezentata de **Oniga Lucian Ioan**,

sediul in mun. Bistrita, str. Catinei, nr. 44, jud. Bistrita-Nasaud

##### FAZA DE PROIECTARE

---

P.U.Z.

##### ELABORATORI

##### PROIECTANT GENERAL:

runcania-proiect S.R.L. - J06/233/1997, str. A. Muresanu, 5/5/A/10, mun. Bistrita,  
jud. Bistrita-Nasaud

##### PROIECTANT DE SPECIALITATE:

punct art S.R.L. - J06/488/2013, str. Alea Plopilor, nr. 1A, mun. Bistrita, jud. Bistrita-  
Nasaud

## 1.2 SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orașului, studii de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orașului, studii de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

### Documentații de urbanism anterioare P.U.Z.

Planul Urbanistic General al Municipiului Bistrita, aprobat cu H.C.L. Nr. 136 din 2013, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bistrita.

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ. Astfel au fost elaborate:

- Actualizare topografică a imobilului;
- Studiu Geotehnic.
- Eventuale corelari cu alte studii/propuneri ale zonei

### Legislație

- Legea Urbanismului și Amenajării Teritoriului nr. 350/2001, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996;
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ghid privind metodologia de Elaborare și Continutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin nr. 176/16.08.2000;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor; 6 - Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;

- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul aferent aprobării PUD/PUZ
- Legislație din domenii conexe urbanismului și amenajării teritoriului.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în vederea întocmirii "**ELABORARE P.U.Z. - CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"** se afla în intravilanul municipiului Bistrita, în partea de nord, cu acces auto în momentul de față din str. Subcetate, și are o suprafață de 5.566 mp.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:

- est : drumuri de acces/exploatare nemodernizate;
- sud : proprietăți private;
- nord : proprietăți private;
- vest : proprietăți private;

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Subcetate, drum modernizat parțial, cu lățimi variabile.

În zona de nord a amplasamentului se afla str. Matei Corvin, strada nemodernizată.

În zona de est a amplasamentului se afla un drum de acces cu lățimi variabile, dar nu mai mici de 6m, drum materializat în sistemul electronic de cadastru E-Terra, drum de asemenea propus pentru realizare și modernizare. Acest drum leagă zona de dezvoltare studiată a locuințelor colective, situate în partea de sud a amplasamentului studiat de str. Matei Corvin și de str. Subcetate.

### 2.2 PREVEDERILE PUG APROBAT, DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PUG-UL APROBAT PENTRU AMPLASAMENTUL ANALIZAT CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI.

Conform PUG mun. Bistrita aprobat prin HCL 136/2013 prelungit prin HCL 2018 terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Bistrita în cadrul subzonei M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general).

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, terenul de față este inclus în UTR 25.

În momentul de față pe întreaga zonă este instituită o stare de interdicție de construire până la elaborarea de documentații de urbanism tip P.U.Z.

Suprafața de teren ce face obiectul PUZ se învecinează cu terenuri și construcții cu funcțiuni de tipul zone de locuit cu preponderența locuire individuală.

### 2.3 SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Imobilul nu are înscrise sarcini asupra sa

NR. CRT	PROPRIETARI	NR. CF	NR. CAD	SUPRAFATA
1	FUNDATIA "PENIEL"	89641	89641	5.566mp
TOTAL				5.566mp

### 2.4 FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, terenul de față este inclus în UTR 25.

Conform PUG mun. Bistrita aprobat prin HCL 136/2013 prelungit prin HCL 2018 terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Bistrita în cadrul subzonei M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general).

În momentul de față pe întreaga zonă este instituită o stare de interdicție de construire până la elaborarea de documentații de urbanism tip P.U.Z.

Terenul este liber de construcții.

Folosința actuală : teren în suprafață de 5.566mp – arabil;

### 2.5 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICĂ – EDILITARA A ZONEI, A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona este echipată cu utilități după cum urmează:

- **Alimentare cu apă**  
rețea existentă pe str. Matei Corvin – extindere rețea
- **Canalizare**  
rețea inexistentă în momentul elaborării P.U.Z.  
propuneri de realizare rețele pe drumul nou propus de acces (drumul care face legătura cu str. Matei Corvin și/sau mai jos pe str. Subcetate)
- **Energie electrică**  
rețea existentă pe str. Matei Corvin – extindere rețea
- **Gaz metan**  
rețea existentă pe str. Subcetate – extindere rețea

### 2.6 DISFUNCTIONALITĂȚI

- imposibilitatea realizării unei construcții datorită interdicției de construire până la elaborarea de documentații de urbanism tip P.U.Z.

- imposibilitatea amplasării unei construcții într-o zonă în care există interdicție de construire până la elaborare PUZ în momentul de față.

- propunerea și reglementarea unei rețele de drumuri capabile să gestioneze traficul generat și care să deservească viitoarea zonă de dezvoltare

- modernizarea și extinderea drumurilor existente și a rețelelor de utilități.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea inițierii "Planului Urbanistic Zonal – **CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"** pe terenul proprietate privată a FUNDATIEI "PENIEL", situat în mun. Bistrița, str. Matei Corvin, nr. 47A.

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic a funcțiilor propuse, întrucât vecinătățile vor beneficia de această zonă cu caracteristici de multifuncționalitate, respective recreative-educative.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de recreere, vecinătățile beneficiind de această zonă cu caracteristici de multifuncționalitate, respectiv recreative-educative situată în continuarea zonelor deja existente.

- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone coerente, valorificându-se potențialul zonei;

Proiectul propus urmărește:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise
- protejarea vegetației stradale
- crearea de spații semipublice și parcaje
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice.
- stabilirea dotărilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilități;
- conectarea la celelalte zone de locuire, instituții și servicii din zonă

Clădirile propuse nu vor afecta fondul construit deja existent în zona adiacenta, cat si aliniamentul fata de laturile parcelei.

Obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, în parcarile din incinta.

Numarul de parcarri se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislatia specifica.

In cadrul parcelei se vor respecta amplasamentele actuale ale ciadirilor existente.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor nu vor crea discomfort estetic.

#### **Utilizari admise:**

- **U.T.R.-IS**-subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general, cu înălțime maximă de P+4, (instituii si servicii publice de interes general) în afara zonei protejate;

- subzona cu posibilitate de amplasare a functiunilor care depasesc suprafata de **250**mp/ADC;

- instituii, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local;

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

- servicii sociale, colective și personale;

- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc;

- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.

- lăcașuri de cult;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.

- comerț cu amănuntul;

- parcaje la sol și multietajate;

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate - scuaruri;

#### **Utilizari admise cu conditionari:**

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;

• se admit restaurante de orice tip, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;

#### **Utilizări interzise:**

- locuire individuală și colectivă;
  - se interzice localizarea restaurantelor de orice tip la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
  - construcții provizorii;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - stații de betoane;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
  - spălătorii chimice;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
  - Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
  - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- 

**Costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de beneficiar.**

### **3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoare construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;

-reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.  
Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitor P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

### 3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei.

Conform încadrării în subzona IS1, respectiv noua subzona propusă, ISer, reglementările pentru această subzona sunt următoarele (se propun următorii indici de ocupare și utilizare a terenului):

Regim de înălțime maxim: S/D+P+4E

Procentul maxim de ocupare (POT) este de 50%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 1.50

Zona verde amenajată în incintă în procent de minim 30%

Vor fi amenajate:

- Accese pietonale
- Accese auto
- Locuri de parcare (NR, 1 loc parcare la 3-10 persoane – propus => 86 locuri parcare.

### 3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este echipată cu utilități după cum urmează:

- **Alimentare cu apă**  
rețea existentă pe str. Matei Corvin – extindere rețea
- **Canalizare**  
rețea inexistentă în momentul elaborării PUZ  
proponeri de realizare rețele pe drumul nou propus de acces (drumul care face legătura cu str. Matei Corvin și/sau mai jos pe str. Subcetate)
- **Energie electrică**  
rețea existentă pe str. Matei Corvin – extindere rețea
- **Gaz metan**  
rețea existentă pe str. Subcetate – extindere rețea

### 3.5. MASURI DE SECURITATE LA INCENDIU

Clădirea propusă, va fi accesibilă pentru autospecialele de intervenție pe toate cele 4 laturi, respectiv din drumul nou propus, care va face legătura cu str. Matei Corvin.



**Terenurile învecinate, proprietati private, sunt libere de constructii.  
Cladirea propusa prin PUZ va avea gradul II de rezistenta la foc.**

**Tabel 2.2.2.**

**Distanțe de siguranță**

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

#### 4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltării în continuare a cvartalului cu acces propus spre drumul de pe latura estică, drum propus spre modernizare și care va face legătura dintre str. Matei Corvin și str. Subcetate, adiacent propunerii de dezvoltare de locuințe colective studiate prin P.U.Z.-uri anterioare în zona din sudul amplasamentului studiat. În această zonă potențialul dezvoltării unei zone de institutii și servicii de interes general, în concordanță cu necesitățile actuale, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trasaturile specifice ale zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice și a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

După obținerea Avizului de Oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

Intocmit,  
specialist RUR arh. Mariana Rodica Michiu-Dinescu  
arch. Cornel-Ioan Runcan



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

## **ELABORARE P.U.Z.**

### **CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"**

#### **Amplasament:**

mun. Bistrita, str. Matei Corvin, nr. 47A, jud. Bistrita-Nasaud

#### **Initiator:**

**FUNDATIA PENIEL** reprezentata de **Oniga Lucian Ioan**, mun. Bistrita, str. Catinei, nr. 44, jud. Bistrita-Nasaud

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

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

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

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

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

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

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

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

- Organizare de santier
- Trasare si realizare drumuri de acces propuse prin PUZ aprobat
- Realizare lucrari edilitare (realizare/ extindere de retele apa/ canalizare/ gaze naturale/ energie electrica/ telecomunicatii/ etc.) – lucrari care vor fi

executate de catre firme autorizate in baza unor documentatii tehnice de specialitate verificate, aprobate si autorizate de catre institutiile abilitate.

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

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

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintei de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

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

  
The block contains two circular professional stamps and two handwritten signatures. The first circular stamp is blue and reads 'SOCIETATEA COMERCIALA RUNCANIA S.P. PROIECT S.R.L. BISTRITA ROMANIA'. The second circular stamp is green and reads 'RUR REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA Mariana Rodica A. MICHIU DINESCU arhitect BCDE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA'. Between the stamps is a red rectangular stamp that reads 'ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 7632 Cornel Ioan RUNCAN DIRECTOR CU DREPT DE SEMNATURA'. Below the stamps are two handwritten signatures in blue ink. The first signature is above the text 'arh. urb. Mariana Rodica Michiu-Dinescu' and the second is above 'arh. Cornel Ioan Runcan'.

arh. urb. Mariana Rodica Michiu-Dinescu

arh. Cornel Ioan Runcan

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ISer

## IS1 - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES ZONAL

### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

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

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

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

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

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

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

---

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

Alinierea clădirilor e obligatorie.

Alinierea clădirilor se va realiza față de drumul nou propus, drum care face legătura aproape perpendicular cu str. Matei Corvin.

Alinierea clădirii/clădirilor noi propuse se va realiza la o distanță de min. 9m din axul drumului menționat mai sus.

Se recomandă păstrarea aliniamentului propus prin PUZ.

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

În momentul de față, pe teren nu există clădiri edificate.

Clădirea propusă pe teren va fi amplasată în poligonul de implantare, conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează:

- limita laterala EST – la min. 5m fata de limita de proprietate
- limita laterala VEST – la min. 5m fata de limita de proprietate
- limita NORD (limita posterioara) – min. 5m
- limita SUD – min 50m (conform plansei de reglementari urbanistice)
- in privinta poligoanelor de implantare a amenajarilor la nivelul solului, respectiv parcuri auto si amenajari de tip terase, acestea vor respecta prescriptiile planselor desenate, respectiv:
  - nord – limite minime fata de cladirea propusa si accese propuse
  - sud – limita minima de retragere fata de drum acces propus cu sens unic doar pt. riverani – min. 1.50m
  - est – limitele de min. 9m fata de drumul nou propus care va avea legatura cu str. Matei Corvin
  - vest – limita minima fata de limita de proprietate cu privire la amenajarilor la nivelul solului, respectiv parcuri auto si amenajari de tip terase, respectiv – min. 0.60m

\*Pozitionarea cladirii la limitele poligonului de implantare propus conform plansei de Reglementari Urbanistice, implica mentinerea unui regim de inaltime proportional cu distantele fata de limitele laterale. Orice modificare a regimului de inaltime atrage dupa sine obligativitatea ajustarii distantelor fata de limitele laterale si deci implicit a poligonului de implantare a cladirii propus prin prezentul regulament.

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

- studierea posibilitatilor de amenajare a unor drumuri de legatura cu cele existente
- studierea posibilitatilor de amenajare a unor noi drumuri
- ~~propuneri de zonificare~~
- propuneri de mobilare urbanistica
- coroborarea cu alte documentatii care propun dezvoltari ale zonelor adiacente

Se vor respecta poligoanele si perimetrele de implantare ale constructiilor pe teren prezentate in plansele de Reglementari Urbanistice si Plan de mobilare Urbanistica.

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

In situatia in care se doreste edificarea a doua sau mai multe cladiri pe parcela, se va respecta poligonul de implantare prezentat in plansele de Reglementari Urbanistice si Plan de mobilare Urbanistica, iar distanța minimă dintre două clădiri

aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Pe parcelă sunt prevăzute accese după cum urmează:

- acces carosabil și pietonal principal din domeniul public, din drumul nou propus pe latura de est, care va face legătura cu str. Matei Corvin.
- acces carosabil și pietonal secundar din drumul de acces existent și propus spre continuare și intersectare cu drumul nou propus pe latura de est, care va face legătura cu str. Matei Corvin.

Drumul pe care se realizează în momentul de față accesul se infundă la limita parcelei care a generat PUZ. Conform propunerii, acest drum va fi continuat și astfel va fi creată o nouă legătură cu drumul propus pe latura de est (drum care va face legătura cu str. Matei Corvin). Accesul pe acest drum se realizează în mod direct, din str. Subcetate.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

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

- studierea posibilităților de amenajare a unor drumuri de legătură cu cele existente
- studierea posibilităților de amenajare a unor noi drumuri
- propuneri de zonificare
- propuneri de mobilare urbanistică



- coroborarea cu alte documentatii care propun dezvoltari ale zonelor adiacente

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, sau în caz contrar în interiorul parcelei cu acces direct din drumul de acces (vezi zona de institutii si servicii propusa în interiorul zonei studiate)

Necesarul de parcaje:

Conform HG 525/1996 Anexa 1 la Regulament si P132/1993 dimensionarea numarului locurilor de parcare se va realiza astfel:

- a) un loc de parcare la 3-10 persoane, respectiv un numar de 56 locuri parcare supraterrane
- b) un numar de 30 locuri parcare subterane
- c) doua locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Regim de înălțime maxim: (S/D)+P+4E

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși, după cum urmează: (S/D)+P+4E – max. 15m

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși: (S/D)+P+4E – max. 18.00m

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Acoperişurile vor fi, pe cât posibil de tip terasă, cu atic.

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

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

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

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

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

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

## 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **CUT maxim = 1.50** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Coordonator RUR

arh. Mariana Rodica Michiu Dinescu



Intocmit,

arh. Cornel-Ioan Runcan

