

ANEXA
la Hotărârea nr. 181/26 SEPTEMBRIE 2024
a Consiliului local al Municipiului Bistrița

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„Schimbare destinație din spații industriale în spații comerciale,
amenajare incintă, accese și parcări”**

-municipiul Bistrita, str.Industriei nr.5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor urbanistice si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Bistrita (aferent P.U.G. Bistrita

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA
IS1*- Subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general;

Denumirea obiectivului	INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI
Beneficiar	SC CRISTIRO SA Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	METAFORM S.R.L. A. Muresanu/5/5/A/10/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0755 050818
Proiectant de specialitate urbanism	punct ART S.R.L. Aleea Plopilor/1A/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0741 525950
Numar proiect	mf_02/ 2024
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	aprilie 2024

CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE	3
I.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
I.2.	Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	3
I.3.	Domeniul de aplicare.....	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
II.1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.	4
II.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și aparareă interesului public.....	4
II.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	5
II.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	5
II.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitata	5
II.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	5
II.7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.	5
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALĂ	5
III.1.	Unitati si subunitati funcționale	6
III.2.	Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati funcționale	6
	SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	6
	SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	7
	SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor: „**INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI**”.

Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Bistrita.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Terenul studiat se situează în intravilanul mun. Bistrita, fiind amplasat in zona de vest a orasului.

Suprafata totala de teren reglementata este de 23.507 mp.

Suprafata totala de teren pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este indentificata prin:

CF. NR. 110801 , NR. TOPO CAD. 110801, suprafata teren 780 mp,
CF. NR. 110802 , NR. TOPO CAD. 110802 suprafata teren 4 130 mp,
CF. NR. 110803 , NR. TOPO CAD. 110803, suprafata teren 1 273 mp,
CF. NR. 110804 , NR. TOPO CAD. 110804, suprafata teren 2 647 mp,
CF. NR. 110805 , NR. TOPO CAD. 110805, suprafata teren 1 122 mp,
CF. NR. 110806 , NR. TOPO CAD. 110806, suprafata teren 8 299 mp,
CF. NR. 110807 , NR. TOPO CAD. 110807, suprafata teren 4 760 mp, proprietar: SC CRISTIRO SA si **CF. NR. 110808 , NR. TOPO CAD. 110808, 110808-C1, suprafata teren 496 mp,** proprietar: SC FOREGROUND EDU SRL. Suprafetele au fost alipite rezultand **CF 95255, nr. topo 95255 cu suprafata totala de 23.507mp**

Conform C.F., categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii cu insertii de zone de spatii verzi care se incadreaza, conform RLU mun. Bistrita in subzona V3 - subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului.

Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea subzonei A2 in subzona IS1* in vederea construirii unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial, cu regim de inaltime P+1.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 1883/21.10.2022 si a avizului de Oportunitate nr.18/18.11.2022 emise de Primaria Municipiului Bistrita.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției, cu modificările ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Municipiul Bistrita
- R.L.U. Municipiul Bistrita
- Regulamentul General de Urbanism

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenul cuprins în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Bistrita, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile din studiul geotehnic întocmit pe amplasament.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta alinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

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

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitata

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor menajere.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

III.1. Unitati si subunitati functionale

Caracterul existent: Conf. PUG terenul studiat este incadrat in **U.T.R. 11, Subzona A2-subzona activitatilor agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.**

Caracterul propus: Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune schimbare de destinatie din spatii industriale si administrative in spatii comerciale, amenajare incinta, accese si parcare. Functiunea terenului studiat prin PUZ va fi de **subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general IS1***, ajutand la modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in concordanta cu prevederile PUG.

Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogari fata de regulamentul subzonei IS1 propus prin PUG si din acest motiv UTR IS1 va fi redenumit ca **UTR IS1***.

III.2. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati funcționale

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

IS- zona institutii si servicii

IS1*- Subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de institutii publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

IS1 – subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general;

IS2 – subzona institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial;

IS3 – subzona institutiilor publice și serviciilor turistice;

Subzonele funcționale ale zonei de **IS** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCționalĂ ZONA IS

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS1*:

- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol
- spații libere pietonale
- spații plantate - scuaruri;
- circulații auto
- spații comerciale care comercializează produse de bricolaj, materiale de construcție și grădină

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

IS1*

- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS1*

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- 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 II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor sunt stabilite în cadrul P.U.Z.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

IS1*

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarea condiție:
(1) - dimensiuni minime: 600 mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1*:

- clădirile vor păstra o retragere minimă de 35m față de aliniamentul străzii Drumul Cetatii, conform Avizului de Oportunitate, iar conform reglementărilor urbanistice la o distanță de 45m față de axul str. Drumul Cetatii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

IS1*:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **6,00** metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **6,00** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS1*:

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.
- distanța dintre clădirea propusă și clădirile tehnice (spre exemplu post trafo) poate fi mai mică de 4,5 m, din punct de vedere al siguranței la incendiu se vor lua măsuri compensatorii dacă este cazul conform normelor în vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1*:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m, cu excepția circulației de aprovizionare a spațiului comercial; circulația de aprovizionare va fi dimensionată astfel încât să permită întoarcerea tirurilor de aprovizionare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- accesul se va realiza conform planșei Reglementări Urbanistice, Mobilare Urbansitică și a planșei realizate de către laboratorul studiului de trafic (realizarea unui acces pe două sensuri cu benzi de accelerare și decelerare + ieșire aprovizionare), planșa care conține soluția tehnică de rezolvare a accesului în zona studiată, soluție acceptată și agreată atât de către instituțiile avizatoare cât și de comisiile tehnice de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR IS1*:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- se vor amenaja/asigura un număr minim de 231 locuri de parcare conform Avizului de Oportunitate. (nr.locuri de parcare asigurate – vizitatori/clients: 220 locuri parcare + personal/angajați: 27 locuri parcare => Total 247 locuri parcare)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS1*:

Înălțimea maximă totală nu va depăși **15.00 m**, respectiv un regim de înălțime de **(P+1) conform Avizului de Oportunitate.**

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga elemente publicitare. Elementele publicitare nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1*:

- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (spatiu comercial). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri tip terasă).
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei, după caz.
- se permite realizarea de signalistica exterioară, totem publicitar, panou publicitar, signalistica pe clădire, logo pe fațade, elemente publicitare luminoase.
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**IS1*:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
 - se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- Se propune o platforma gospodăreasca destinată colectării deșeurilor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**IS1*:**

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
 - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate în proporție de 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
 - suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **200mp**;
 - se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- În jurul clădirii principale va fi prevăzută vegetație de joasă înălțime pentru a nu obstrucționa vizibilitatea fațadei. Dacă este posibil, în organizarea terenului se vor păstra arborii existenți. Se vor utiliza specii locale de arbori și arbuști, cu o rezistență mare și costuri de întreținere minime.
- Pentru o întreținere ușoară a acestora, zona din jurul lor va fi acoperită cu scoarță de copac și vor fi prevăzute metode de irigare (sisteme automate de stropire sau picurare).

Spații verzi aferente zonei reglementate prin P.U.Z. (asigurate în raport cu suprafața de 23.507mp) = **2.820,50mp**

- minim conform CF imobile însumate = 2.707mp
- minim conform Aviz de Oportunitate = 2.650mp

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**IS1*:**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public:

- împrejurimile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,80 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu;
- gardurile dintre proprietăți vor fi de tip opac sau transparent, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

Pe limitele laterale ale parcelei se propun perdele de vegetatie, conform Aviz de Oportunitate.

Dupa caz, zonele de livrare, pick-up si de vânzare în aer liber vor putea fi împrejmuite cu gard având înălțimea totală de 4.0m. Împrejmuirea poate fi realizata la partea de jos din panouri din tablă cutată plină, cu înălțimea de 2.0m, median din panouri de plasă bordurată cu înălțimea de 1.5m, iar la partea superioară din 4 rânduri de sârmă ghimpată prinsă pe montați înclinați spre exterior la unghi de 45°, pe o înălțime de 0.5m sau o alta solutie similara.

Accesul în zona de livrare se poate face controlat printr-o poartă culisantă autoportantă, operată electric și porți batante de urgență pentru evacuarea oamenilor în caz de urgență, în cazul în care este necesar.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS1* : P+1 * : POTmaxim= 50%
Conform aviz Oportunitate.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS1* : P+1 * : CUTmaxim= 2.50
Conform aviz Oportunitate.

Elaborat,

arh. Cornel-Ioan Runcan

urb. Mariana Rodica Michiu Dinescu



Executant: BUZAN Simon Gabriel aut. seria RO-BN-F nr. 0121		Beneficiar: SC CRISTIRO SA Amplasament: intravilan loc. Bistrita, strada Industriiei, Nr. 5, UAT-Bta, jud. BN, imobile inscrise in CF: 110801, 110802, 110803, 110804, 110805, 110806, 110807, 110808 , nr. cad 110801, 110802, 110803, 110804, 110805, 110806, 110807, 110808 . certificat de urbanism nr. 1883/94044 din 22.10.2022		Proiect nr. 419/367 din 2023
Desenat	BUZAN Simon Gabriel	Scara 1:500	PLAN TOPOGRAFIC: necesar la Intocmire documentatie PUZ pentru schimbare destinatie din spatii industriale si administrative in spatii comerciale, amenajare incinta, accese si parcar.	ST70 MN75
Verificat	BUZAN Simon Gabriel			
Aprobat				

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE/ZONIFICARE				
SIMBOL	FAZA	DATA	SCARA	PLANSĂ
-	P.U.Z.	04.2024	1:1000	U05

Suprafata de teren reglementata = 23.507mp