

Anexa

la Hotărârea nr.244/ 18 DECEMBRIE 2024

a Consiliului local al municipiului Bistrița

Plan Urbanistic Zonal

**"Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare,
inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare"**

Municipiul Bistrița, str. Compozitorilor nr.1, str.Sigmirului nr.9.

VOLUMUL II

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL CU PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, INCLUSIV VÂNZARE CU AMĂNUNTUL ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amplasament: Str. Compozitorilor, nr. 1, str. Sigmirului, nr. 9,
mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Proprietarul terenurilor: S.C. OXIGENUL S.A. BISTRIȚA
Investitorul proiectului: S.C. LIDL ROMANIA S.C.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

C. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona reglementată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona reglementată.

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se află în partea de sud-est a intravilanului municipiului Bistrița.

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, zona reglementată este situată în UTR 12 - 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) și parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 și avizul de oportunitate 11/21.06.2024 a fost stabilit teritoriul care se propune a fi reglementat.

Terenuri care au generat PUZ - suprafața totală 15336 mp - constituit din:

CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp
CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp
CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp
CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp
CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp
CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp
CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp

Zona reglementată prin PUZ - suprafața totală 15336 mp – definit de suprafața parcelor care au generat PUZ și este delimitat:

- la Est - terenuri proprietate privată - nr. cad. 78350, 78338
- la Sud - str Ioan Căianu nr. cad. 81492 și terenuri proprietate privată nr. cad. 83472, 78343, 78344, 78335, 78341
- la Nord - str Sigmirului
- la Vest - str Compozitorilor nr. cad. 81484

Zona studiată prin PUZ:

- este în suprafață de 26908,00 mp - definit de cele patru străzi care cuprind teritoriul de reglementat: Str. Sigmirului, str. Compozitorilor, str. Industriei, str. Ioan Căianu.

Zonificare existentă conform PUG mun Bistrița – UTR12:

- parțial 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)
- parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin PUZ, pe zona reglementată se propun următoarele reglementări urbanistice:

1 – păstrarea nemodificată a suprafeței încadrate parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

2 - instituirea subzonei urbanistice ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.

Analiza urbanistică, în faza P.U.Z., are ca scop amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul iar pe parcela identificată prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrată în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița, să se păstreze nemodificată suprafața terenului și încadrarea urbanistică, în vederea realizării unui scuar cu acces public.

În acest scop amplasamentul a fost analizat pentru stabilirea tuturor condițiilor spațial – volumetrice, rezultând următoarele intervenții cu rol de reglementări urbane:

1. Desființarea imobilelor existente și a amenajărilor existente pe terenurile din zona reglementată (desființarea acestora se va realiza în baza unei documentații specifice care va urma filiera de autorizare conform legii);

2. Pentru terenul de 3600 mp identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița nu se propune nici modificarea suprafeței de teren și nici a încadrării urbanistice, doar igienizarea și amenajarea ca scuar cu acces public;

3. Se propune comasarea celorlalte parcele din zona reglementată, încadrate în M1 conform PUG mun Bistrița, rezultând o suprafață de 11736 mp.

4. Pe suprafața de 11736 mp (din care 212,30 mp pentru amenajarea circulației din strada Compozitorilor intersecție cu Sigmirului) se propune instituirea subzonei urbanistice **ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.**

5. În vederea amenajării intersecției dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor se propune dezmembrarea unei suprafețe de 212,30 mp din terenul de 11736 mp încadrat în ISL.

6. Pe suprafața de 11523,70 mp, rămasă după dezmembrarea suprafeței de 212,30 mp pentru amenajarea circulațiilor publice, se propune stabilirea arealului constructibil și a regulilor pentru amplasarea imobilului propus și a amenajărilor aferente.

7. Organizarea acceselor auto și pietonale pe amplasamentul reglementat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – documentația propune aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona reglementată este ferită de surse de poluare, nu se află situată în zone cu riscuri naturale sau antropice și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din suprafețele de teren amenajate ca spații verzi din interiorul zonei reglementate.

Investiția propusă în zona reglementată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor pe baza contractului cu o societate de salubritate specializată.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

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

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pe zona reglementată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri față de limite), conform plansei "Reglementări urbanistice - zonificare".



Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în cuantumul indicilor urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zonă.

Pe planșa „Plan propunere de mobilare urbanistică”, care reprezintă o ilustrare urbanistică a fazei de proiectare PUZ, a fost ilustrată o posibilă propunere de mobilare a amplasamentului cu clădiri și amenajări.

Amplasarea acestora pe teren, distribuția funcțiunilor și stabilirea elementelor de amenajare exterioară, echipamente și dotări specifice vor fi stabilite concret și exact în faza de autorizație de construire, cu respectarea tuturor reglementărilor aprobate prin prezentul PUZ (funcțiuni admise, indici urbanistici, regim de înălțime, suprafețe edificabile, retrageri, conformări volumetrice, dotări specifice etc) și cu respectarea legilor și normativelor în vigoare.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulații și accese

4.1.1. 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.

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

4.1.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

4.2. Staționarea autovehiculelor

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

Suprafața reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

1. Funcțiuni existente care se mențin

V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat

2. Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire:

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)

3. Funcțiuni noi propuse

ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier

Alte propuneri ale PUZ:

- definirea funcțiunilor ca utilizări admise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile adiacente;
- retragerile și distanțele minime obligatorii pentru amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni liniare (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor.
- circulații îmbunătățite la nivel de strazi existente

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6,0 metri și regimul maxim de înălțimea de P+1E;

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifica vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente

13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

14 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P+1* : POT_{maxim} = 5%

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

P+1* : CUT_{maxim} = 0.2;

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ISL - subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1 – UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale inclusiv de tip supermarket / hypermarket;
- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere, alei carosabile și pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- elemente și mijloace de publicitate pentru funcțiunile propuse (de ex: unipol, totem, săgeți direcționale, panouri publicitare, etc.).

2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARCHDESIGN S.R.L.
Str. Dumbrava Roșie. nr. 29
Cluj-Napoca, România

Tel: +40 371 438 248
Fax: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12/935/2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro



ARCHDESIGN
grup de arhitectură

- se permit construcții cu rol de dotări, echipamente sau depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei;
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să nu diminueze vizibilitatea unităților de servicii comerciale;
- se permit dotări necesare întreținerii spațiilor verzi amenajate, cu respectarea prevederilor legale în vigoare

3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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 II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise, este de 3000 mp.

5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la aliniamentele spre străzile existente.

Amplasarea elementelor și mijloacelor de publicitate se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,00 metri pe cele de categoria a III-a.

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;



ARCHDESIGN
Bucuresti

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea dotărilor și anexelor tehnico-edilitare aferente spațiilor comerciale și împrejmuirile vor respecta regulile și prevederile impuse de Codul Civil.

Amplasarea elementelor și mijloacelor de publicitate se va face exclusiv în interiorul parcelei.

7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a altor mijloacelor de transport.

Accesul principal (carosabil și pietonal) se va realiza din strada Compozitorilor pe latura vestică a parcelei. Accesele secundare, exclusiv pietonale se vor organiza astfel încât să se asigure accesul persoanelor în toate zonele unde este necesar accesul acestora în funcție de tipul de spațiu.

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau dificultăți de deplasare.

Partea carosabilă nu va fi complet asfalt.

9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR



ARCHDESIGN
Bucuresti, Romania

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului NP 24-2022 și anexa nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525/1996).

10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim doua niveluri supraterrane: P+1 niveluri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 metri a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul funcțiunilor propuse;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului, prin proporții corecte ale volumului și elementele lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zona.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale – completarea infrastructurii tehnico – edilitare inclusiv amenajarea de drumuri private conform prevederilor legale, se va face pe cheltuiala beneficiarului și se va autoriza după obținerea autorizației construcției sau odată cu autorizarea construcțiilor.

13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției într-un procent de minim 25% din suprafața terenului.

Obiectivele de investiție vor trebui să fie prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Se va planta minim un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare amplasate la sol.

14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru vizibilitate și atractivitatea spațiului comercial se poate opta pentru varianta de a nu împrejmui proprietatea la frontul străzii.

În cazul în care se optează pentru împrejurimi la frontul străzii, acestea vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,80 metri cu un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu.

Gardurile între proprietăți pot fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri. Acestea pot fi dublate cu gard viu sau realizate exclusiv din gard viu.

Marcarea limitei proprietății în cazul arterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 50 %

16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 1,0

Notă:

În cadrul zonei reglementate prin PUZ, suprafața de teren de 3600 mp identificată prin extrasul CF 78336, nr. cad 78336 se suprapune cu suprafața definită în PUG al municipiului Bistrița ca V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin PUZ se propune menținerea fără modificări a suprafeței de teren și a reglementărilor existente cu privire la subzona existentă V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Prezenta documentație "Elaborare plan urbanistic pentru construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare" stabilește instituirea următoarelor zone, delimitate conform planșei de reglementări urbanistice:

1 – păstrarea suprafeței încadrate parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.



ARCHDESIGN
birou de arhitectura

2 - instituirea subzonei urbanistice ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.

CLUJ-NAPOCA
2024

Intocmit
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ADRIAN TURCU



ARCHDESIGN S.R.L.
Str. Dumbrava Roșie, nr. 29
Cluj-Napoca, România

Tel: +40 371 438 248
Fax: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12/935/2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro