

ANEXĂ
la Hotărârea nr.111/28 MAI 2025
a Consiliului local al municipiului Bistrița

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, servicii
și locuințe colective, amenajări exterioare și circulații” în municipiul Bistrița,
str.Calea Moldovei, nr.13

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR M2.b* - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMERCIALE, SERVICII SI DE LOCUIRE COLECTIVA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

M2.b* – subzona mixtă ce cuprinde spații comerciale, spații pentru servicii de interes general, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă (1-3S)+P+6+Er niveluri.

Zonele mixte se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale municipiului Bistrița.

Zona este constituită din spații comerciale, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productiv manufacturiere și locuințe.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje subterane, la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;
- servicii medicale
- învățământ și cercetare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

De asemenea în parterul clădirilor se pot amenaja parcuri doar în paralel cu funcțiunile comerciale sau de servicii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de mărfuri, producătoare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
 - construcții provizorii;
 - depozitare en-gros;
 - 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;
 - 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.
- case de vacanță;
 - parcuri rezidențiale de vacanță;
 - campinguri și parcuri de rulote;
 - rulote izolate;

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă 1000mp.
- au front la strada mai mare sau egal cu 20m
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor retrage cu cel puțin 6.0m de la aliniament (de la prelungirea strazii Andrei Muresanu/Sucevei).
- subsolurile vor putea excede limita edificabilă supraterrană până la o distanță de nu mai puțin de 0.6m față de limita de proprietate, sau până la limita de proprietate cu acordul vecinului exprimat printr-un înscris autentic conform prevederilor Codului Civil.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR, ȘI FATA DE CONSTRUCTIILE INVECINATE

Se reglementează ca amplasarea construcțiilor se va face cu derogare de la regula care prevede retragerea acestora de la limita de proprietate cu jumătate din înălțimea construcției. Astfel, amplasarea propusă pe parcelă va respecta o distanță față de construcțiile învecinate egală cu înălțimea construcției celei mai înalte. Aceasta abordare asigură o distanță optimă față de construcțiile învecinate, care sunt situate aproape de limita comună de vecinătate sau amplasate chiar pe aceasta.

Această măsură nu impune nici o restricție parcelelor învecinate.

- retragerea față de limitele laterale ale parcelei de teren va fi de minim 5 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6 metri;
- retragerea față de construcțiile învecinate cu funcțiunea de locuire, respectiv în dreptul fatadelor acestora care au ferestre ale camerelor de locuit, va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornisa sau la aticul etajului neretras. Sunt admise retrageri succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate.
- orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul vecinului proprietar exprimat printr-un înscris autentic, conform prevederilor Codului Civil.
- subsolurile vor putea excede limita edificabilă supraterană până la o distanță de nu mai puțin de 0.6m față de limita de proprietate, sau până la limita de proprietate cu acordul vecinului exprimat printr-un înscris autentic, conform prevederilor Codului Civil.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- PUZ va respecta prevederile Ordinului nr 119/2014, privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației precum și toate reglementările legale în vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct. Terenul studiat va avea acces din prelungirea strazii Andrei Muresanu/ Sucevei.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și dificultăți de deplasare.
- 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.
- capacitățile de transport admise: autoturisme de transport persoane și marfa
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- circulația carosabilă și pietonală se va face din prelungirea strazii Andrei Muresanu / Sucevei, pe aleile de incintă nou propuse. respectiv pe prelungirea strazii Andrei Muresanu / Sucevei, dimensionate corespunzător conform prevederilor legale; strazile și aleile de incintă, accesele în

zona studiata se vor dimensiona si realiza potrivit tuturor prevederilor legale;

- se vor asigura accese separate pentru locuinte, pentru consumatori, respectiv personal si aprovizionarea spatiilor cu alta functiune decat locuirea;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- cladirile vor fi prevazute parcaje organizate la subsol sau la parter.

- subsolurile vor putea excede limita edificabila supraterrana pana la o distanta de nu mai putin de 0.6m fata de limita de proprietate, sau pana la limita de proprietate cu acordul vecinului exprimat printr-un in scris autentic conform dispozitiilor Codului Civil.

Se reglementeaza ca pentru constructia de pe lotul 1 se vor realiza 2 sau 3 niveluri de subsol, iar pentru constructia de pe lotul 2 se vor realiza doua niveluri de subsol. Numarul final de subsoluri, precum si solutia planimetrica aferenta vor fi stabilite in functie de urmatoorii factori determinanti:

- parametrii geologici ai terenului de fundare;
- prevederile normativelor si legislatiei in vigoare referitoare la parcajele subterane aglomerate;
- cerintele privind capacitatea de parcare si optimizarea utilizarii spatiului;
- analiza cost - beneficiu.

In masura in care factorii determinanti amintiti permit realizarea unui numar de locuri de parcare excedentare, acestea vor putea fi destinate uzului public si vor face obiectul unor operatiuni notariale si administrative, conform prevederilor avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbansim.

Se va permite amenajarea de locuri de parcare la parterul constructiilor, in paralel cu functiunea de spatii comerciale si de servicii, mentinandu-se astfel caracterul mixt al ansamblului.

Necesarul de parcaje:

- Pentru functiuni de locuire
 - * minimum un loc de parcare pentru fiecare locuinta/apartament
 - * 20% locuri de parcare pentru vizitatori
- Pentru alte functiuni prevazute in PUZ necesarul de parcare va fi calculate conform - conform HG 595/1996 anexa 5

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea totală nu va depăși 27m masurati la aticul etajului retras, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+6+Er$; exceptie face casa scarii si spatiul tehnic al liftului, care nu va depasi 28m; de asemenea pe atic, perimetral, se va putea construi un parapet opac in vederea mascarii instalatiilor (panouri fotovoltaice), a carui inaltime nu va depasi 1m.

- Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru

înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor acelor clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile construcțiilor vor fi de tip terasa.
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 1.80m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții și a casei scarii;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, sau orice echipamente tehnice, aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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.
- toate rețelele edilitare se vor realiza subteran, inclusiv cele existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile verzi vizibile vor fi amenajate peisager;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbusti ornamentali;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirea construcțiilor nu este obligatorie.
- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente 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.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POTmaxim = 50% - pentru imobile mixte cu funcțiuni comerciale și servicii la nivelurile care generează procentul de ocupare a terenului, sau imobile exclusiv cu funcțiuni comerciale și servicii.

POTmaxim = 40% - pentru nivelurile cu funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUTmaxim = 2.52 ADC/mp

Intocmit:

Arh. Dragos Ciorobatca



Specialist RUR

Arh. Mioara Ciorobatca



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
S. totala teren reglementat (CF 93183, CF 53407, CF 53483)	8673m ²	100%	8673m²	100%
S. teren care va fi cedat pentru serv. de utilitate publica- regularizare drum	0.00m ²	0.0%	224.3m ²	
S. UTR 30 IS2	8673m ²	100%	0.00m ²	0.0%
S. UTR M2.b*	0.00m ²	0.0%	8673m ²	100%
S. construita maxima	0.00m ²	0.0%	4336.5m²	50%
S. circulatii auto	0.00m ²	0.0%	2168m ²	
S. circulatii pietonale				
S. zona verde minima	8673m ²	100%	2602m²	30%

PARAMETRII				
S. construita maxima	0.00m ²	0.0%	4336.5m²	50%
S. construita maxima nivel locuire	0.00m ²	0.0%	3469.2m²	40%
POT max	0.0%		50.00%	
POT nivel locuire	0.0%		40.00%	
CUT max	0.00		2.52	
S. desfasurata construita maxima	0.00m ²		21856m ²	
S. desfasurata totala	0.00m ²		33356m ²	
S. desfasurata subsoluri	0.00m ²		11500.00m ²	

DATE TEHNICE		
Regim de inaltime C1	-	2S+D+P+6+Er
H. max C1	-	28m
Regim de inaltime C2	-	2S+D+P+6+Er
H. max C2	-	28m

PARAMETRII PROPUSE	LOT 1	LOT 2
Nr. cadastral	93183	53407, 53483
S. totala teren reglementat	5000mp	3673mp
SC - max.	2500mp	1836.5mp
SC locuire - max.	2000mp	1469.2mp
SDC - max.	12600mp	9256mp
SDT	19600mp	13756mp
SD subsoluri	7000mp	4500mp
S. circulatii auto si pietonale	1250mp	918mp
S. spatii verzi - min.	1500mp	1102mp
POT locuire - max.	40%	40%
POT - max.	50%	50%
CUT - max.	2.52	2.52

NECESAR PARCARI	
APARTAMENTE	1 loc pentru fiecare apartament
VIZITATORI	20% din nr. apartamente
SERVICII	1 loc pentru 100 mp - servicii

Reglementarea subsolurilor si a locurilor de parcare

Se reglementeaza ca pentru constructia de pe lotul 1 se vor realiza 2 sau 3 niveluri de subsol, iar pentru constructia de pe lotul 2 se vor realiza doua niveluri de subsol. Numarul final de subsoluri, precum si solutia planimetrica aferenta vor fi stabilite in functie de urmatoarii factori determinanti:

- parametrii geologici ai terenului de fundare;
- prevederile normativelor si legislatiei in vigoare referitoare la parcajele subterane aglomerate;
- cerintele privind capacitatea de parcare si optimizarea utilizarii spatului;
- analiza cost - beneficiu.

Se reglementeaza, de asemenea, ca solutia planimetrica va include posibilitatea extinderii conturului subsolului in afara limitei zonei edificabile supratereane, pana la o distanta de minim 0.6m fata de limita de proprietate, sau pana pe limita de proprietate doar cu acordul vecinului exprimat printr-un in scris autentic.

In masura in care factorii determinanti amintiti permit realizarea unui numar de locuri de parcare excedentare, acestea vor putea fi destinate uzului public si vor face obiectul unor operatiuni notariale si administrative. Se va permite amenajarea de locuri de parcare la parterul constructiilor, in paralel cu functiunea de spatii comerciale si de servicii, mentinandu-se astfel caracterul mixt al ansamblului.

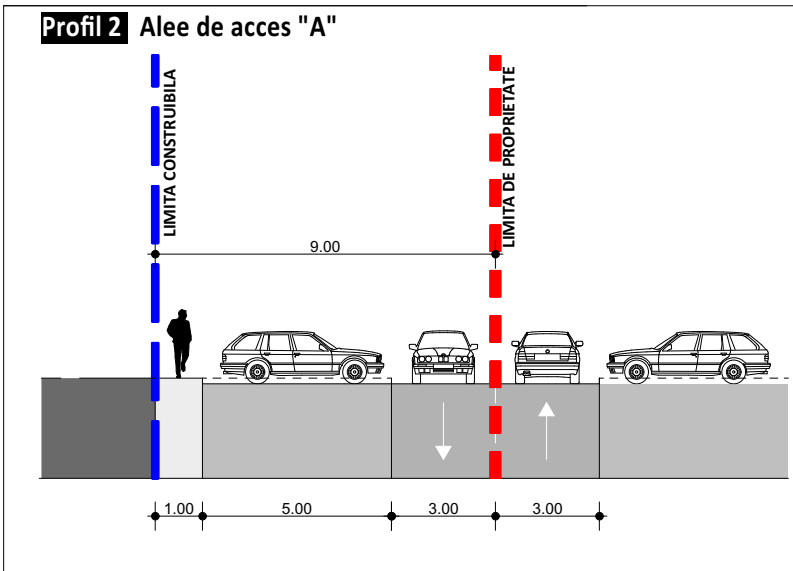
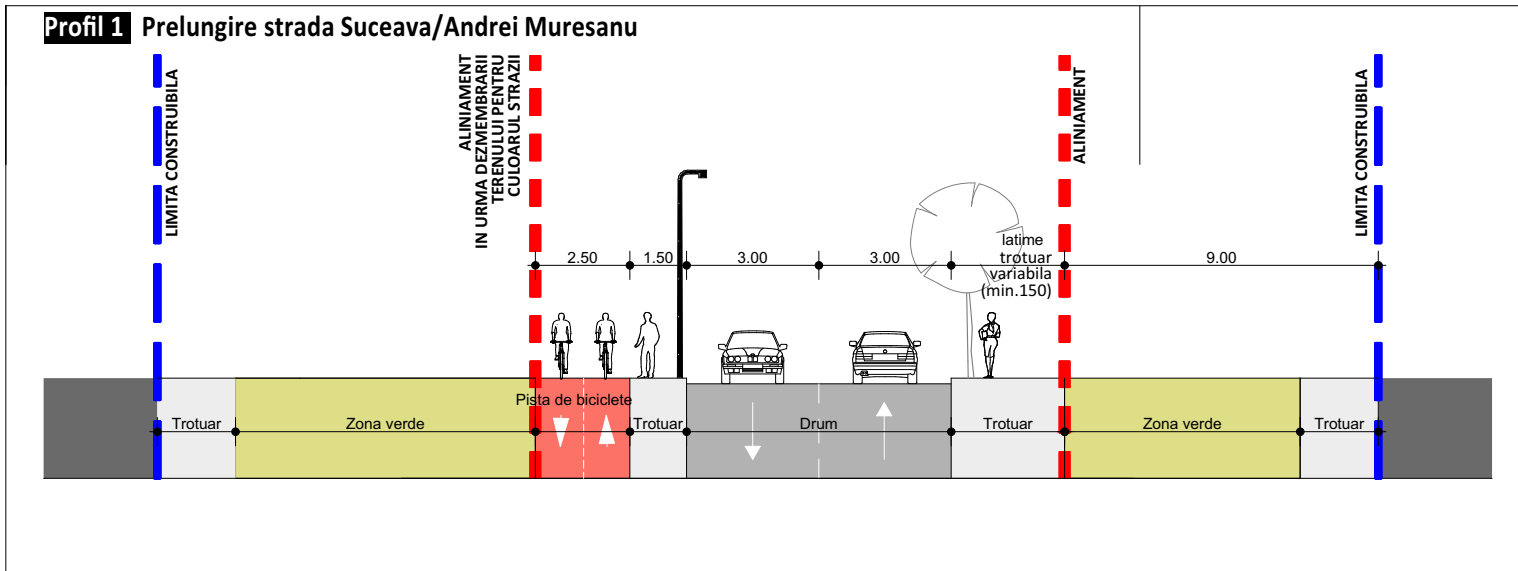
- vezi RLU art.9.

Reglementarea amplasarii constructiilor pe parcela in raport cu constructiile invecinate:

Se reglementeaza ca amplasarea constructiilor se va face cu derogare de la regula care prevede retragerea acestora de la limita de proprietate cu jumatate din inaltimea constructiei. Astfel, amplasarea propusa pe parcela va respecta o distanta fata de constructiile invecinate egala cu inaltimea constructiei celei mai inalte. Aceasta abordare asigura o distanta optima fata de constructiile invecinate, care sunt situate aproape de limita comuna de vecinatate sau chiar pe aceasta. Aceasta masura nu impune restrictii parcelor invecinate.

- vezi RLU art.6.

TABEL DE COORDONATE				
CF 53483				
1	627424.783	462627.121	0	Gf
2	627412.835	462641.036	0	Gf
3	627401.501	462654.018	0	Gf
4	627388.019	462657.297	0	Gf
5	627390.421	462666.68	0	Gf
6	627377.971	462680.98	0	Gf
7	627369.069	462691.189	0	Gf
8	627358.087	462703.889	0	Gf
9	627357.856	462703.719	0	Gf
10	627357.352	462704.283	0	Gf
11	627346.089	462715.786	0	Gf
12	627326.258	462699.625	0	Gf
13	627331.932	462695.856	0	Gf
14	627340.305	462682.512	0	Gf
15	627347.381	462673.695	0	Gf
16	627352.011	462667.48	0	Gf
17	627359.108	462656.449	0	Gf
18	627364.518	462653.593	0	Gf
19	627376.878	462639.014	0	Gf
20	627402.067	462606.842	0	Gf
CF 93183				
1	627413.944	462594.073	0	Gf
2	627420.628	462583.974	0	Gf
3	627442.283	462600.549	0	Gf
4	627451.503	462589.126	0	Gf
5	627429.889	462572.083	0	Gf
6	627452.711	462605.953	0	Gf
7	627442.635	462556.953	0	Gf
8	627452.113	462465.181	0	Gf
9	627458.547	462437.72	0	Gf
10	627467.268	462327.433	0	Gf
11	627479.067	462315.08	0	Gf
12	627518.079	462347.209	0	Gf
13	627451.802	462627.573	0	Gf



Plan conform cu plan topo vizat OCPI cu PROCES VERBAL DE RECEPTIE NR. 1199/2024 pentru CF.nr. 53407 si CF.nr. 53483

Proprietar: SC CFF CENTER GROUP SRL

Flaviu-Adrian Lupsan

D 24277/25.04.2024
PVR 1199/2024

CARHAT ALEXANDRU-NICOLAE

Digitally signed by Flaviu-Adrian Lupsan
Date: 2024.05.14
15:36:31 +03'00'

Plan conform cu plan topo vizat OCPI cu PROCES VERBAL DE RECEPTIE NR. 1195/14.05.2024 pentru CF.nr. 93183

Proprietar: SC DAVIDAN IMOBIL SRL

Cristina Stanescu

Cerere 24347/25.04.2024
Pv nr 1195/14.05.2024

Semnat digital de Cristina Stanescu
Date: 2024.05.14
11:11:25 +03'00'

CARHAT ALEXANDRU-NICOLAE

Digitally signed by CARHAT ALEXANDRU-NICOLAE
Date: 2024.04.25 10:10:33 +03'00'

loft ARHITECTURA

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
TELEFON 0721773307
E-MAIL contact@loft-archi

© Acest document este proprietatea firmei SC LOFTARHITECTURA SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila proiectantilor in original.

N

LEGENDA

- limita parcele studiate
- limita de proprietate
- zona edificabila
- zona studiata prin PUZ invecinat
- teren propus spre dezmembre pentru regularizare drum
- construcții existente - locuire colectiva
- construcții existente - locuire individuala
- construcții existente - functiuni comerciale
- zona verde propusa
- circulatie auto, parcare
- circulatie pietonala
- accesuri auto si pietonale
- limita constructii subterane
- vezi RLU art.2, 5, 6, 9

DENUMIRE

ELABORARE PUZ

Construire ansamblu de imobile cu functiuni mixte: spatii comerciale, servicii si locuinte colective, amenajari exterioare si circulatii

str. Calea Moldovei, nr. 13, Bistrita
nr. cad. 93183, 53407, 53483

BENEFICIARI SC DAVIDAN IMOBIL SRL
ADRESA str. Calea Moldovei nr.44c, Bistrita
REPREZENTANT Monita Emil

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciobotarca
PROIECTAT arh. Dragos Ciobotarca
arh. Vlad Carabas
arh. Iulian Talanca
DESENAT arh. Iulian Talanca

N.R. PROIECT 21/2024
DATA februarie 2024
FAZA PUZ
SCARA 1:500

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

U.04

N.R. PLANSA