



MEMORIU DE PREZENTARE

Documentație pentru:
PUZ

aferent „Intocmire Plan Urbaniztic Zonal pentru introducere in intravilanul municipiului Bistrita a terenurilor, in vederea construirii unor locuinte unifamiliale”

*municipiul Bistrița
județul Bistrița - Năsăud*

aprilie 2023





FOAIE DE GARDĂ

MEMORIU DE PREZENTARE

aferent

Intocmire Plan Urbaniztic Zonal pentru introducere in intravilanul municipiului Bistrita a terenurilor, in vederea construirii unor locuinte unifamiliale

Denumirea obiectului de investiții: Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale

Amplasament: municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, f.n., extravilan, Cartea funciară nr. 70908, 70919, nr. cad/topo 70908, 70919

Beneficiarul lucrării: **GRINDEAN IOAN**,
str. Ecaterina Teodoroiu, nr. 17, bl. -, sc. C, et. -, ap. 10,
municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud
T. +40-(0)744600155

Proiectant general: **S.C. BORG CAD OFFICE S.R.L**
str. Principală, Nr. 471, Prundu Bârgăului,
jud. Bistrița-Năsăud, România
T. +40-(0)748-027007
CIF 35711928, J6/200/2016

Proiectant de specialitate: **Arh. Mariana Michiu**
urbanism

Data: **Aprilie 2023**

Proiect nr. **49/2021**



CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE:

1. Introducere

- 1.1.0 Date de recunoaștere a documentației
- 1.1.1 Situația juridică a spațiilor
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate. Caracteristici semnificative ale zonei
- 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
- 2.9 Potențial de dezvoltare

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 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii – Măsuri în continuare

5. Anexe



1. Introducere

1.1.0 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții: Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Intocmire Plan Urbaniztic Zonal pentru introducere in intravilanul municipiului Bistrita a terenurilor, in vederea construirii unor locuinte unifamiliale

Beneficiarul lucrării: GRINDEAN IOAN,
str. Ecaterina Teodoroiu, nr. 17, bl. -, sc. C, et. -, ap. 10,
municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, jud.
Bistrița-Năsăud
T. +40-(0)744600155

Amplasament: municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, jud.
Bistrița-Năsăud, f.n., extravilan, Cartea funciară nr.
70908, 70919, nr. cad/topo 70908, 70919

Proiectant general: S.C. BORG CAD OFFICE S.R.L
str. Principală, Nr. 471, Prundu Bîrgăului,
jud. Bistrița-Năsăud, România
T. +40-(0)748-027007
CIF 35711928, J6/200/2016

Proiectant de specialitate: Arh. Mariana Michiu
urbanism

Suprafață teren: 11 900.00 mp

Număr proiect: 49/2021

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Data Aprilie 2023



1.1.1. SITUAȚIA JURIDICĂ A SPAȚIILOR

Terenul aflat în studiu se află în **proprietate privată**, suprafața destinată fiind liberă de construcții.

Amplasamentul este compus din 2 parcele, identificate cu CF nr. 70908 și 70919, în suprafață de 5900 mp, respectiv 6000 mp conform extraselor CF anexate și însumează o suprafață totală de **11900,00 mp**.

POT existent = 0%, respectiv **CUT existent = 0**.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unor locuințe unifamiliale pentru terenurile situate în extravilanului localității Bistrița, jud. Bistrița Năsăud, f.n., extravilan, nr. cadastrale 70908 și 70919.

Prin prezentul Plan urbanistic Zonal se cere introducerea celor două terenuri studiate în intravilanul municipiului Bistrița și realizarea printr-o procedură de urbanizare a parcelării acestora.

Suprafața studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de **11900.00 mp**.

Planul Urbanistic Zonal pentru introducerea teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale este elaborat în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – planuri urbanistice zonale (PUZ), aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.

UTR-uri propuse. Indici urbanistici

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice ale operațiunii de urbanizare a zonei și propune următoarele UTR-uri, conform Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013.

UTR L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+1E+M, în afara zonei protejate;

- pe parcelele: parțial cad 70908 și parțial cad 70919.

- POT max. = 35% și CUT max. = 1,20 ADC/mp

UTR T2 - subzona transporturilor rutiere

- pe parcelele: parțial cad 70908 și parțial cad 70919.

- POT max. și CUT max. stabilite conform studiilor de specialitate



1.3 SURSE DOCUMENTARE

La baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal stau:

- (1) Reglementările cuprinse în P.U.G. Bistrița și în prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- (2) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT București indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.
- (3) Codul civil
- (4) Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- (5) Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- (6) Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- (7) Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României nr.1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare;
- (8) H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 856 din 27 noiembrie 2002;
- (9) Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- (10) Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1196 din 30 decembrie 2005;
- (11) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 561 din 25 iulie 2016, cu modificările și completările ulterioare;
- (12) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 720 din 24 septembrie 2015;
- (13) Legea nr. 107/1996 privind apele, publicată în Monitorul Oficial nr. 244 din 08 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare;
- (14) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 373 din 10 iulie 2001;
- (15) Ordonanța nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 628 din 29 august 2008.
- (16) Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, publicată în Monitorul Oficial, Partea I e. 158 din 22 aprilie 1998;
- (17) Codul administrativ din 03.07.2019, text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019.
- (18) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- (19) Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
- (20) Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017
- (21) Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

Pentru elaborarea documentației PUZ s-au realizat următoarele studii conexe:

- (1) Studiu geotehnic;
- (2) Studiu de însorire.



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată se află la periferia municipiului Bistrița, în extravilan, la nord de strada Matei Corvin, într-o zonă ocupată preponderent de livezi.

În prezent, terenurile studiate se află într-o zonă cu un număr mic de construcții. În ultimii ani, potențialul de dezvoltare al zonei este fructificat prin propunerile demarate pentru densificarea numărului de locuințe unifamiliale. Arealul din vecinătatea sudică a terenurilor studiate are un caracter mixt destinat locuirii, instituțiilor și serviciilor publice.

În ultimii ani s-a realizat infrastructura rutieră parțială, care este în curs de dezvoltare și modernizare.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Amplasamentul studiat, se află în extravilanul municipiului Bistrița, în zona nordică a municipiului, pe strada Matei Corvin.

Suprafața totală a zonei studiate este de **11900,00 mp** și se compune din 2 parcele cu contur regulat cu dimensiunile laturilor scurte fiind cca. 45 m, respectiv 56 m și dimensiunile laturilor lungi de cca. 128 m, respectiv 103 m. Laturile scurte sunt paralele cu strada Matei Corvin.

Parcelele existente sunt libere de construcții și au folosința actuală de livadă. Amplasamentul studiat este mărginit astfel:

CF nr. 70908:

la nord: proprietăți private

la est: proprietăți private;

la sud: drum agricol;

la vest: proprietăți private

CF nr. 70908:

la nord: drum agricol

la est: proprietăți private;

la sud: strada Matei Corvin;

la vest: proprietăți private

Accesul pe zona studiată se face la sud de pe strada Matei Corvin ce debușează la Est în strada Subcetate și la Vest în strada Drumul Dumitrei Vechi.



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Suprafața de teren aferentă zonei studiate prezintă relief deluros, cu pantă constantă ce coboară de la Nord la Sud. Terenul este liber de construcții și ocupat de vegetație joasă și livezi. Conform documentației PUG Bistrița, zona de interes are o probabilitate medie a alunecărilor de teren.

Riscul de inundații nu există în zona studiată.

Caracteristici climatice ale zonei

Din punct de vedere climatic, terenurile studiate sunt caracterizate de o climă temperat continentală, specifică zonei de dealuri, cu influențe dinspre Oceanul Atlantic în timpul verii și pătrunderea de aer polar maritim în timpul iernii. Temperaturile medii anuale sunt între 23 și 25°C iar precipitațiile au o medie anuală între 600 și 700 mm cu maxim atins în luna iunie și minim în luna februarie.

Condiții geotehnice

Se va completa după realizarea studiului geologic.

2.4 CIRCULAȚIA

Zona propusă pentru construirea unor locuințe unifamiliale se găsește în partea de nord a municipiului Bistrița, în extravilan, în zona străzii Matei Corvin. Aceasta se află la 3,8 km de gara centrală Bistrița Nord.

Accesul pe zona studiată dinspre intravilanul municipiului Bistrița se face la sud prin strada de importanță locală (**str. Matei Corvin**) ce actualmente nu este amenajată, partea carosabilă fiind realizată din pietruiri și balastări contaminate cu pământ. Conform Certificatului de Urbanism atașat, strada Matei Corvin va fi supusă modernizării prin lățirea profilului acesteia de la 4 m la 8 m, fapt ce va afecta parcela studiată cu CF nr. 70919.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile care face obiectul prezentei documentații sunt în **proprietate privată**, după cum urmează:

NR. CF	PROPRIETAR	Cotă
70908	Gindean Ioan	1/2
	Grindean Ana-Floarea	
	Macarie Dan-Cornel	1/4
	Negrea Marius-Aurealian	1/4
70919	Gindean Ioan	2/4
	Grindean Ana-Floarea	
	Macarie Dan-Cornel	1/4
	Negrea Marius-Aurealian	1/4

Suprafața studiată este **liberă de construcții** și ocupată de vegetație joasă, medie și înaltă. Utilizarea funcțională actuală a terenurilor pe care se va dezvolta obiectivul de investiții este cea de livezi.

La eliberarea Certificatului de urbanism atașat documentației și obținerea Extrasului de Carte funciară, amplasamentul studiat este compus din 2 parcele, identificate astfel:

NR. CF	SUPRAFAȚA (mp)	FOLOSINȚA
70908	5900	livadă
70919	6000	livadă

SUPRAFEȚE EXISTENTE:

Total suprafață de teren studiat: **11 900,00 mp.**

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:

Procentul existent de ocupare al terenului **POT = 0%**;

Coeficientul existent de ocupare a terenului **CUT = 0.**

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Parcele studiate nu sunt echipate din punct de vedere edilitar.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural – cadrul construit:



Din punct de vedere al relației cadru natural – cadru construit nu există disfuncționalități, întrucât pe terenul studiat nu există construcții și nu se desfășoară activități ce reprezintă o sursă de poluare, ce ar putea avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Suprafața de teren aferentă zonei studiate prezintă relief deluros, cu pantă constantă ce coboară de la Nord la Sud. Terenul este ocupat de vegetație joasă și livezi. Conform documentației PUG Bistrița, zona de interes are o probabilitate medie a alunecărilor de teren.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipări edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă:

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal va fi supus consultării populației.

2.8.1 Disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este cea legată de capacitatea insuficientă a infrastructurii rutiere actuală. Dezvoltarea redusă a infrastructurii de până acum și acoperirea redusă a căilor de comunicație au determinat o dezvoltare foarte încetă și în această zonă.

Accesul existent (str. Matei Corvin) este insuficient pentru a susține circulația ce o atrage după sine funcțiunea dominantă a zonei – locuire unifamilială. Din această cauză este necesară o retrasare a acestuia în conformitate cu legislația și normele în vigoare pentru a putea asigura accesul pe parcele ce vor fi propuse prin PUZ.

2.9 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată localizată în partea de nord a municipiului Bistrița, prin orientarea sa sudică, este propice dezvoltării rezidențiale de tip periurban.



3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se va completa după realizarea studiilor de fundamentare.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G) al municipiului Bistrița, amplasamentul studiat este situat în extravilan și se încadrează în zona funcțională:

1. **EX2** – Zone rezervate pentru activități agricole (livezi)

Suprafața totală studiată este de 11 900,00 mp.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Intervențiile se conformează particularităților cadrului natural existent. Pentru a nu afecta imaginea și peisajul tipic existent, prezentul Plan Urbanistic Zonal limitează în manieră controlată intervențiile din punct de vedere antropocentric asupra zonei studiate la un procent mic de suprafață – se evită în acest fel tendința de densificare excesivă cu efecte negative asupra mediului înconjurător.

Pe terenurile propuse pentru lărgirea infrastructurii de transport existente (**afere zonei funcționale T2**) se prevede trasarea unui drum de acces ce poate integra în profilul său arbori în aliniament.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ACCESSE MAJORE

Ansamblul propus va include parcelări pentru locuințe familiale. Un aspect esențial în elaborarea propunerii este asigurarea conectării zonei studiate cu teritoriul. Întrucât infrastructura rutieră este insuficientă, se prevede introducerea unor noi căi de circulație care să asigure accesul către zona de locuire unifamilială propusă. Drumul va fi privat și aferent zonei funcționale **T2 - subzona transporturilor rutiere**).

Accesul auto și pietonal la zona studiată se face din zona sudică de pe strada colectoare Matei Corvin a cărei modernizare propune cedarea unor suprafețe din terenul identificat cu nr CF 70919 pentru lărgirea profilului actual al drumului la unul de 8.00 m.

Se prevede asigurarea a două fâșii libere în perspectiva amenajării drumului agricol existent între cele două terenuri studiate. Se propune o ampriză de 8.00 m.

ACCESUL PE PARCELELE DE LOCUINȚE

Se propune pentru parcele noi aferente locuirii individuale ce vor rezulta în urma parcelării asigurarea accesului pe fiecare din două drumuri private propus pe fiecare teren studiat. Acestea



vor porni din str. Matei Corvin, respectiv drumul agricol. Amprizele, trasate în conformitate cu specificațiile STAS 863/85, sunt după cum urmează:

- Pe teren identificat cu CF nr. 70919 ampriza este de 8.00 m și conține două benzi de circulație auto (6.00 m) și două trotuare a câte 1.00 m fiecare
- Pe teren identificat cu CF nr. 70908 ampriza este de 7.00 m și conține două benzi de circulație auto (5.00 m) și două trotuare a câte 1.00 m fiecare

Staționarea autovehiculelor se va face pe lot și se prevede minim un loc de parcare.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiuni propuse prin prezentul Plan urbanistic Zonal:

Prin prezentul Plan urbanistic Zonal se cere schimbarea folosinței, introducerea în INTRAVILAN și realizarea printr-o procedură de urbanizare a parcelării terenurilor identificate cu CF nr. 70908 și 70919. Planul Urbanistic Zonal pentru introducerea teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale propune și reglementează următoarele zone intravilane separate pe unități teritoriale de referință:

L2 subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+1E+M, în afara zonei protejate

$$S = 9774.56 \text{ mp}$$

pe parcelele: parțial cad 70908 și parțial cad 70919.

indici propuși: POT max. = 35% și CUT max. = 1,20 ADC/mp

spatii verzi amenajate - minim 30% din L2

T2 subzona transporturilor rutiere

$$S = 2125.44 \text{ mp}$$

pe parcelele: parțial cad 70908 și parțial cad 70919.

indici propuși: POT max. și CUT max. stabilite conform studiilor de specialitate

Din punct de vedere al procedurii de urbanizare se propune realizarea accesibilității pe parcelele noi trasate. Astfel se prevăd cedări de teren în vederea lărgirii și amenajării străzii Matei Corvin și a drumului agricol dintre cele două terenuri studiate. Totodată se prevăd două drumuri private necesare accesului pe parcele – unul ce pornește din str. Matei Corvin și debarșează în drumul agricol și al doilea de tip fundătură ce pleacă din drumul agricol.

Cedarea pentru infrastructura de interes local și pentru asigurarea utilităților de ordin public alături de parcelarea celor două terenuri s-a realizat astfel:



- **Din terenul identificat cu CF nr. 70908:**
 - o au rezultat 8 parcele (5011.79 mp) pentru locuire cu suprafața mai mică sau egală de 500 mp și front la stradă mai mare sau egal cu 25 m
 - o a rezultat o parcelă (754.44 mp) cu rol de drum privat
 - o s-au cedat 133.77 mp pentru infrastructura de interes local și pentru asigurarea utilităților de ordin public
- **Din terenul identificat cu CF nr. 70919:**
 - o au rezultat 8 parcele (4762.77 mp) pentru locuire cu suprafața mai mică sau egală de 500 mp și front la stradă mai mare sau egal cu 25 m
 - o a rezultat o parcelă (1020.25 mp) cu rol de drum privat
 - o s-au cedat 216.98 mp pentru infrastructura de interes local și pentru asigurarea utilităților de ordin public

INDICI PROPUȘI:

Procentul de ocupare al terenului propus:

UTR L2: POT max. = 35%

UTR T2: POT max. stabilit conform studiilor de specialitate.

Coeficientul de utilizare a terenului propus:

UTR L2: CUT max. = 1,20 ADC/mp

UTR T2: CUT max. stabilit conform studiilor de specialitate.

Totalul de SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BISTRITĂ ESTE 11 900.00 mp.

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

ZONA STUDIATĂ

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ C.F.-URI ANALIZATE 11900.00 mp

EXISTENT

TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ EXISTENTĂ ÎN EXTRAVILAN 11900.00 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ EXISTENTĂ ÎN INTRAVILAN 0.00 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ 11900.00 mp

POT existent: 0.00%

CUT existent: 0.00



PROPUS

**TOTAL SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU PĂSTRAREA ÎN
EXTRAVILAN ȘI PĂSTRAREA FOLOSINȚEI EXISTENTE** 0.00 mp

**TOTAL SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU INTRODUCEREA
ÎN INTRAVILAN ȘI SCHIMBAREA FOLOSINȚELOR
CONFORM TABELELOR URMĂTOARE** 11900.00 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ 11900.00 mp

POT propus: conform fiecărei zone funcționale

CUT propus: conform fiecărei zone funcționale

EX2 – LIVADĂ (EXISTENT)	total suprafață existentă	11900.00	mp
CF 70908		5900.00	mp
CF 70919		6000.00	mp

tip		mp	%
Total suprafață de livadă propusă pentru păstrarea în EXTRAVILAN		0.00	0.00
Total supr. de LIVADĂ propusă pentru INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN și schimbarea folosinței în:		11900.00	100.00
1	L2 (locuințe)	9774.56	82.14
2	T2 (transporturi rutiere)	2125.44	17.86
	Total	11900.00	100.00



BILANȚ DEFALCAT PE CF-URI									
EXISTENT în extravilan				PROPOS					
				EXTRAVILAN			INTRAVILAN		
NR. CF dezmem.	Folosința	S. CF dezmem. (mp)	Procent (%)	Folosința	Supr. Propus (mp)	Procent propus (%)	UTR Propus	Supr. UTR propus (mp)	Procent UTR propus (%)
CF 70908	livezi	5900	100.00	-	0.00	0.00	L2	5011.79	84.95
							T2	888.21	15.05
CF 70919	livezi	6000	100.00	-	0.00	0.00	L2	4762.77	79.38
							T2	1237.23	20.62
TOTAL		11900	100.00					(mp)	(%)
Total suprafață din CF-uri INITIALE 70908 și 70919 ce RĂMÂNE ÎN EXTRAVILAN ȘI ÎȘI PĂSTREAZĂ FOLOSINȚA								0	0.00
Total supraf. din CF-uri INITIALE 70908 și 70919 ce se propune pentru INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN ȘI SCHIMBAREA FOLOSINȚEI								11900	100.00
TOTAL suprafață CF-uri studiate (70908 și 70919)								11900	100.00

PROPUS:

Suprafață drum privat aferent:

CF 70908: 754,44 mp

CF 70919: 1020,25 mp

Suprafață locuire individuală aferent:

CF 70908: 5011,79 mp

CF 70919: 4762,77 mp

Suprafață cedată domeniului public aferent:

CF 70908: 133,77 mp

CF 70919: 216,98 mp



3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Apa potabilă destinată consumului utilizatorilor funcțiunii propuse prin prezentul PUZ se va asigura prin extinderea rețelei existente de pe strada Subcetate. Cheltuielile pentru realizarea obiectivului de investiții vor cădea în sarcina beneficiarului. Fiecare clădire va adopta o soluție tehnică printr-un proiect de instalații și va dispune de un branșament independent prevăzut cu apometre și robinete de concesiune, astfel încât controlul asupra consumului să poată să fie efectuat.

Canalizarea

Canalizarea menajeră și pluvială se va asigura prin extinderea rețelei existente de pe strada Subcetate. Cheltuielile pentru realizarea obiectivului de investiții vor cădea în sarcina beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrică

Soluția racordării la rețeaua de distribuție a energiei electrice va fi specificată de reprezentanții furnizorului, pe baza avizului specific emis după depunerea cererii din partea beneficiarului. Cheltuielile pentru realizarea obiectivului de investiții vor cădea în sarcina beneficiarului.

Telecomunicații

Pentru satisfacerea nevoilor specifice ale funcțiunilor propuse prin prezentul PUZ, se va extinde infrastructura existentă de telecomunicații pentru ca fiecare imobil să poată beneficia de rețea proprie de curenți slabi (sisteme de alarmă și supraveghere, sisteme de control, automatizări, rețele de date, telefonie, televiziune).

Alimentarea cu căldură

Nu este cazul. În zonă studiată lipsește rețeaua de termoficare.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va asigura prin extinderea rețelei existente de pe strada Subcetate. Cheltuielile pentru realizarea obiectivului de investiții vor cădea în sarcina beneficiarului. Fiecare clădire va adopta o soluție tehnică printr-un proiect de instalații și va dispune de un branșament independent.

Gospodărie comunală

Resturile menajere rezultate în urma activităților specifice funcțiunilor propuse, în cadrul fiecărei parcele, vor fi colectate selectiv în containere speciale care vor fi apoi transportate prin grija unei firmei de specialitate contractată de beneficiari.



3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu există disfuncționalități, întrucât populația din zonă nu este afectată de activitatea obiectivului propus.

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unor locuințe unifamiliale în municipiul Bistrița, județul Bistrița Năsăud.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Pentru implementarea investiției, prezenta documentație la nivel de PUZ va fi urmat de documentații de tipul PUZ sau PUD, după caz, centrate pe unități teritoriale de referință specifice.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Prin întreaga concepție și studiu al investiției propuse, se promovează soluții care nu afectează condițiile de mediu existente nici pe termen scurt, și nici pentru viitor.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

d.1. Apa

Alimentarea cu apă și realizarea instalației aferente acestora se va face în baza unui proiect de instalații întocmit conform normelor și legislației în vigoare (Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, conform normativelor I/9/1994 și Legea 10/1995). Necesarul de apă se va calcula conform STAS 1478/1990 și SR 1343/1/1991, iar debitele de canalizare conform STAS 1795/1987.

Apele menajere vor fi preluate de sistemul de canalizare. În cadrul realizării instalațiilor se vor respecta specificațiile tehnice ale producătorilor și se vor utiliza materiale cu comportare bună în timp pentru a evita scurgerile și defecțiunile de orice fel.

d.2. Aerul



Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice amenajării zona străzii sunt:

- surse staționare dirijate – emisiile de poluanți de ardere de la centrala termică/sobe/șemineuri pe bază de lemn.
- surse mobile – autovehiculele. Aceasta generează poluarea atmosferei cu CO, Nox, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule.

Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea normelor și legislației în vigoare, șantierul urmând a fi împrejmuit cu panouri, pentru limitarea dispersiei prafului.

d.3. Solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului și nici tendințe de depozitări de diverse tipuri de deșeuri în zona amplasamentului studiat. Prin realizarea obiectivului de investiții, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție;
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu vor exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere,
- pierderi de combustibil sau ulei de motor.

În vederea eliminării posibilității apariției impactului negativ asupra solului în viitor vor fi prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje,
- lucrări de întreținere a solului în zonele verzi cu plantații decorative.
- circulația și staționarea autovehiculelor se va face doar în locurile special amenajate.

d.4. Zgomotul și vibrațiile

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție,
- surse specifice perioadei de exploatare.

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.



d.5. Radiațiile

Lucrările și activitățile obiectului de investiție propus nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

3.7.2. Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e.1. Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- deșeuri de construcții – în faza de execuție,
- deșeuri de ambalaje,
- deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate pentru salubritatea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament, în fazele de execuție a proiectului.

Deșeurile de ambalaje vor fi sortate pe tipuri de ambalaje, stocate temporar în containere care nu permit împrăștierea lor și vor fi valorificate prin agenți economici autorizați. Deșeurile menajere se vor colecta într-o pubeză autorizată în fiecare gospodărie după care se va transporta în conformitate cu contractul încheiat cu întreprinderea de salubritate. Pe amplasament nu se estimează a se produce alte tipuri de deșeuri.

e.2. Gospodărirea deșeurilor periculoase

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri sau comercializări de substanțe toxice și periculoase.

e.3. Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei. Apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale normativului NTPA-002/2002, iar cea pluvială în parametrii normativului NTPA-001/2002. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 352/2005.

e.4. Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile legislației și normativelor în vigoare, precum cele ale Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.



e.5. Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare. Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, respectându-se prevederile descrise în Regulamentul de urbanism aferent. Prin activitățile propuse nu se suspicionează un impact asupra solului.

3.7.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Nu este cazul.

b) Natura cumulativă a efectelor

Nu este cazul.

c) Natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Implementarea obiectului de investiții va respecta normele și legislația pentru a combate apariția oricărui risc dat de proiectarea defectuoasă.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat , date de:

(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu este cazul.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Ca măsură împotriva folosirii în mod abuziv a terenului se impune respectarea valorilor indicilor urbanistici propuși (POT ȘI CUT) pentru fiecare zonă funcțională și care se găsesc în Regulamentul de urbanism aferent. Se impune, cumulativ, respectarea procentului de spațiu verde amenajat cerut prin același regulament aferent.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul.



3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune trecerea din proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice în domeniul public a unei suprafețe de 350,75 mp din care:

O suprafață de 108,83 mp din parcela cu nr. CAD 70919 pentru lărgirea profilului străzii Matei Corvin.

O suprafață de 108,15 mp din parcela cu nr. CAD 70919 și o suprafață de 133,77 mp din parcela cu nr. CAD 70908 pentru amenajarea drumului agricol existent.

Suprafețele sunt marcate pe planșele *P2 – Reglementări Urbanistice* și *P4 – Proprietatea asupra terenurilor*.

Obiective de utilitate publică propuse în cadrul proiectului:

Căi de comunicație:

- alei, trotuare;
- drum.

Gospodărie comunală:

- asigurare alimentări cu apă potabilă, gaz, energie electrică;
- salubritate;
- administrarea domeniului public.



Bilanț teritorial - circulația terenurilor

PROPRIETAR	COTĂ	NR. ORDINE PARCELĂ (situația existentă)	NR. CF	inițial		cedare		rest	
				Supr. inițială (mp)	Procent (%)	Supr. cedată (mp)	Procent cedat (%)	Supr. rămasă (mp)	Procent rămas (%)
Gindean Ioan Grindean Ana-Floarea	1/2	2	70908	5900.00	0.00	133.77	2.27	5766.23	97.73
Macarie Dan-Cornel	1/4								
Negrea Marius-Aurealian	1/4								
Gindean Ioan Grindean Ana-Floarea	1/2	1	70919	6000.00	0.00	216.98	3.62	5783.02	96.38
Macarie Dan-Cornel	1/4								
Negrea Marius-Aurealian	1/4								

mp %

Total suprafață din CF-uri INIȚIALE 70908 și 70919 în proprietate privată ce se cedează în domeniul public al municipiului Bistrița	350.75	2.95
Total suprafață din CF-uri INIȚIALE 70908 și 70919 în proprietate privată ce rămâne după cedare	11549.25	97.05
TOTAL suprafață CF-uri studiate (70908 și 70919)	11900.00	100.00



BILANT TERITORIAL - PROPUNERE PUZ			
UTR propus		Suprafata propusa (mp)	Procent propus (%)
L2	Suprafata construita	3421.09	35.00
	Suprafata spatiu verde amenajat	6353.47	47.14
Total L2		9774.56	82.14
T2	Transporturi rutiere	2125.44	17.86
Zona studiata		11900.00	100
Locuri de parcare propuse - 32 (doua locuri de parcare pentru fiecare parcela)			

4. Concluzii – Măsuri în continuare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este realizată în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă
- menținerea indicatorilor urbanistici specifici zonei.

De asemenea, documentațiile PUZ și RLU aferent vor stabili cadrul legal indispensabil pentru stabilirea reglementărilor urbanistice stricte atât pentru construcții cât și pentru terenul amenajat cu scopul de a evita ocuparea în mod aluziv a terenului.



Întocmit,
arh. Claudiu Bruj

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Documentație pentru:
PUZ

afereant „Intocmire Plan Urbaniztic Zonal pentru introducere in intravilanul municipiului Bistrita a terenurilor, in vederea construirii unor locuinte unifamiliale”

municipiul Bistrița
județul Bistrița - Năsăud

aprilie 2023





FOAIE DE GARDĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

Intocmire Plan Urbaniztic Zonal pentru introducere in intravilanul municipiului Bistrita a terenurilor, in vederea construirii unor locuinte unifamiliale

Denumirea obiectului de investiții: Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale

Amplasament: municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, f.n., extravilan, Cartea funciară nr. 70908, 70919, nr. cad/topo 70908, 70919

Beneficiarul lucrării: **GRINDEAN IOAN**,
str. Ecaterina Teodoroiu, nr. 17, bl. -, sc. C, et. -, ap. 10,
municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, jud.
Bistrița-Năsăud
T. +40-(0)744600155

Proiectant general: **S.C. BORG CAD OFFICE S.R.L**
str. Principală, Nr. 471, Prundu Bârgăului,
jud. Bistrița-Năsăud, România
T. +40-(0)748-027007
CIF 35711928, J6/200/2016

Proiectant de specialitate: **Arh. Mariana Michiu**
urbanism

Data: aprilie 2023

Proiect nr. 49/2021



S.C. BORG CAD OFFICE S.R.L.
Str. Principală, Nr. 471, Prundu Bîrgăului,
Jud. Bistrița Năsăud, România
T. +40-(0)748-027007
CIF 35711928, J6/200/2016

LISTĂ DE SEMNĂTURI



Proiectant general:

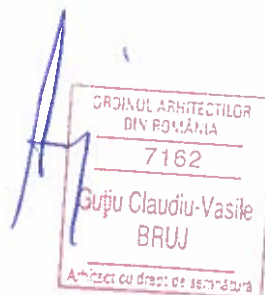
S.C. BORG CAD OFFICE S.R.L

șef proiect

arh. Claudiu Bruj

proiectant

arh. Claudiu Bruj



Proiectant de specialitate: urbanism

arh. Michiu Mariana





Partea I.

Dispoziții generale

ARTICOLUL 1 Rolul regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism reprezintă ansamblul general de reglementări la nivelul unității teritorial administrative și are rolul de determina principiile directoare din punct de vedere urbanistic, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul regulament local de urbanism însoțește și reglementează **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale.**
- (3) **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale și prezentul Regulament local de urbanism** sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice indicativ GM-010-200 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.
- (4) În urma aprobării, prezentul regulament local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este adoptat de către Consiliul Local Bistrița - Năsăud pe baza avizelor obținute în conformitate și în aplicarea dispozițiilor Legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- (5) Autoritățile publice locale își rezervă datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului regulament local de urbanism, în scopul asigurării calității mediului construit, amenajat și plantat.

ARTICOLUL 2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal stau:

- (1) Reglementările cuprinse în P.U.G. Bistrița și în prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- (2) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT București indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.
- (3) Codul civil
- (4) Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- (5) Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- (6) Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- (7) Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României nr.1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare;
- (8) H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 856 din 27 noiembrie 2002;



- (9) Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- (10) Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1196 din 30 decembrie 2005;
- (11) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 561 din 25 iulie 2016, cu modificările și completările ulterioare;
- (12) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 720 din 24 septembrie 2015;
- (13) Legea nr. 107/1996 privind apele, publicată în Monitorul Oficial nr. 244 din 08 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare;
- (14) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 373 din 10 iulie 2001;
- (15) Ordonanța nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 628 din 29 august 2008.
- (16) Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, publicată în Monitorul Oficial, Partea I e. 158 din 22 aprilie 1998;
- (17) Codul administrativ din 03.07.2019, text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019.
- (18) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- (19) Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
- (20) Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017
- (21) Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent „Plan urbanistic zonal pentru introducerea teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale”, conține prescripții obligatorii la autorizarea executării lucrărilor de construcții pe întreaga suprafață a terenului ce face obiectul P.U.Z.
- (2) Se vor respecta și vor fi aplicate prescripțiile prezentului regulament la eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul perimetrului terenului ce face obiectul de studiu.
- (3) În afara prevederilor prezentului regulament, pentru obținerea autorizațiilor se va respecta întregul pachet legislativ și normativ în vigoare.
- (4) În situația în care vor fi adoptate ulterior norme și reglementări diferite față de prescripțiile prezentului regulament, este obligatorie respectarea căii de avizare stabilită de legislația în vigoare.
- (5) Terenurile situate pe Teritoriul Administrativ intravilan și extravilan al municipiului Bistrița care nu se găsesc în interiorul perimetrului studiat prin prezentul P.U.Z., nu vor fi supuse prevederilor prezentului regulament.



Partea II.

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Se vor respecta prevederile din Documentației de urbanism nr. **B-URB-10-03U/2010**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013** cuprinse între articolele **I.3.8–I.6.4.**



Partea III.

Zonificare funcțională

ARTICOLUL 4 Lista unităților teritoriale de referință

(1) Documentația „Plan urbanistic zonal pentru introducerea teren în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale”, stabilește următoarele unități teritoriale de referință, delimitate conform planșei **P2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”**:

UTR L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+1E, în afara zonei protejate;

- pe parcelele: parțial cad 70908 și parțial cad 70919.

- POT max. = 35% și CUT max. = 1,20 ADC/mp

UTR T2 - subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente

- pe parcelele: parțial cad 70908 și parțial cad 70919.

- POT max. și CUT max. stabilite conform studiilor de specialitate



Partea IV.

Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință

ARTICOLUL 5 Reglementări pentru zona studiată

- (2) Documentația „Plan urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilanul municipiului Bistrița, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale”, stabilește următoarele reglementări pentru unitățile teritoriale de referință, delimitate conform planșei **P2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”**:



L2 subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+1E, în afara zonei protejate

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În interiorul zonei se vor organiza ansambluri de locuințe unifamiliale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

În vederea organizării circulațiilor și a reglementării circulației terenurilor, autorizarea construirii locuințelor de vacanță este condiționată prin:

- întocmirea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu, pe suprafața UTR;
- trecerea în domeniul public a suprafețelor aferente drumurilor și căilor de acces și a spațiilor verzi de folosință comună, stabilite prin PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform pieselor desenate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizările / activitățile corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni ce pot și aplicate sunt cele detaliate în prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale în regim de construire discontinuu (izolat).

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

Spații verzi.

Terenuri de sport.



Locuri de joacă publice sau private.

Împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate.

Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației in vigoare din domeniu.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu afecta funcțiunea principală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.

Sunt interzise orice activități industriale, de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri și orice activități industriale.

Se interzic zonele de camping și parcuri de rulote.

Sunt interzise orice lucrări de terasament și sistematizare verticală capabile să afecteze amenajările din spațiile publice și de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- a) front la stradă de minimum 25,00 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp.



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Retragerea de la aliniament va fi de **minim 5 m.**

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de **limitele laterale** cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin de 3 m.**

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de **limita posterioară** a parcelelor cu o **distanță de minim 5 m.**

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei 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 acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul carosabil va avea o lățime de minim 4.00 m.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.

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

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațatele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

accese carosabile pentru locatari;

acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare în zona locuințelor de vacanță vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.



Necesarul de parcaje: 1 loc de parcare pentru 60 mp arie desfășurată.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime poate avea exclusiv doar aceste configurații: D+P, D+P+M, D+P+1E, P+M, P+1E (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – Parter, E – etaj, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

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 va exprima caracterul programului – locuințe individuale. Se interzice realizarea pașișelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului: lemn, piatră, materiale ceramice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei.



Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

14. ÎMPREJMURI

Împrejmirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme caracterului locului (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut, lemn, nuiele).

Împrejmirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie suprafețe nesigilabile realizate din materiale locale, permeabile la apele meteorice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,20 ADC/mp



T2 subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Această zonă cuprinde infrastructură rutieră, întreg sistemul de circulații rutiere existente și propus prin prezentul PUZ și regulament aferent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru construcțiile propuse cât și pentru extinderea lor ulterioară – face excepție mansardarea în volumul acoperișului - se va elabora în mod obligatoriu un PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

În vederea organizării circulațiilor și a reglementării circulației terenurilor, autorizarea executării lucrărilor și dotărilor aferente permise prin prezentul regulament este condiționată prin:

- întocmirea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu, pe suprafața UTR;
- trecerea în domeniul public a suprafețelor aferente drumurilor și căilor de acces și a spațiilor verzi de folosință comună, stabilite prin PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform pieselor desenate.

Se recomandă introducerea regimului rutier de importanță locală pentru a putea fi impuse restricții de viteză și de prioritate pentru pietoni.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform prezentului Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Drumuri.

Piste pentru biciclete.

Platforme.

Spații de parcare publice.

Spații publice cu caracter pietonal.

Semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare

Mobilier urban.

Plantații.

Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic

Construcții și amenajări aferente infrastructurii de transport public.



2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate în susținerea operațiunii, lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație.

Se admit spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Sunt interzise orice lucrări de terasament și sistematizare verticală capabile să afecteze amenajările din spațiile publice și de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice activități industriale, de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri și orice activități industriale.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

În zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Conform OUG 43/1997:

- **zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;

- **zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;



- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, înprejmuri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
- **zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;**
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților componente, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

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

Pentru toate loturile cu o suprafață mai mare de 1000 mp este obligatorie elaborarea de P.U.D. care să se încadreze în reglementările P.U.Z.-ului prezent.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD sau PUZ ulterior, după caz.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform PUD sau PUZ ulterior, după caz.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.



7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUD sau PUZ ulterior, după caz.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va respecta prevederile normelor și legislației în vigoare privind proiectarea, sistematizarea și realizarea drumurilor.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiului de fundamentare de circulație a prezentului Plan Urbanistic General.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ CLĂDIRILOR

Conform PUD sau PUZ ulterior, după caz.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

Mobilierul urban va fi integrat în proiectul de amenajare.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului: lemn, piatră, materiale ceramice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform reglementărilor prezentului PUZ ilustrate în cadrul planșei P3 – „Echipare edilitară”.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază și normelor și legislației în vigoare.

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele de echipare edilitară.

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 vor respecta, în mod obligatoriu, normele de protecție a mediului cu privire la gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Este interzisă conducerea apelor meteorice spre parcele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor realiza plantații stradale, conform prezentului PUZ.

Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

14. ÎMPREJMURI

Conform PUD sau PUZ ulterior, după caz.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.



SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUD sau PUZ ulterior, după caz.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUD sau PUZ ulterior, după caz.

Se vor respecta prevederile capitolului 2 – **PARTEA II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului** și condițiile studiilor de specialitate avizate conform legii.



Întocmit,
arh. Claudiu Bruj

