

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE- COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, TURISM, EDUCATIE SI LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE TRAMA STRADALA

Str. Calea Moldovei, jud. Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA — UTR 31-IS2a, IS2b, L2 si UTR 32-V2

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE- COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, TURISM, EDUCATIE SI LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE TRAMA STRADALA – Sr. Calea Moldovei, jud. Bistrita-Nasaud, Municipiul Bistrita.

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE - COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, TURISM, EDUCATIE SI LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE TRAMA STRADALA – Sr. Calea Moldovei, jud. Bistrita-Nasaud, Municipiul Bistrita**, de catre Consiliul Local Bistrita, in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat incadrat in **UTR 31-L2 si UTR 32-V2**.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare al prevederilor **PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE - COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, TURISM, EDUCATIE SI LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE TRAMA STRADALA – Sr. Calea Moldovei, jud. Bistrita-Nasaud, Municipiul Bistrita**. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Bistrita.

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

I.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM 010-2000, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 republicata (art. 32, alin.1, lt. c), Legii nr. 50/1991 rep., HGR nr. 525/96. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Bistrita
- Studiu si aviz de oportunitate
- P.U.Z. „Ansamblu mix imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură” aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017
- HCL nr. 124 din 28.05.2025 a Consiliului local al mun. Bistrita

-Raspuns Primaria Mun. Bistrita: **115573/16.11.2024** – privitor la UTR32-V2

-Aviz APM- Agentia pentru Protectia Mediului Bistrita: **7149/04.06.2024**;

-Aviz de amplasament – energie electrica DEER Suc. Bistrita:

6050240502377/27.05.2024;

-Aviz de oportunitate: **8/16.05.2024**;

-Aviz gaze naturale- Delgaz grid: **214644550/20.05.2024**;

-Aviz ISU: **2358479/17.05.2024**;

-Aviz IPJ: **249988/11.09.2024**;

-Aviz de amplasament- alimentare cu apa- AQUABIS SA: **1281/24.05.2024**;

-Aviz DRDP: **2604/12.08.2024**;

-Aviz de gospodarire a apelor: **23/06.05.2025**;

-Aviz comisia de circulatie: **59913/19.06.2025**

-Aviz directia de sanatate publica: **120/23.05.2024**;

-Aviz electrica: **6050240502377/12.08.2024**;

-Sudiu de trafic: **4/2024**

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prezavuta in PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspecte legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejurimi.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune incadrarea perimetrului studiat in **UTR 31 - IS2a, IS2b, L2 si UTR 32-V2**

UTR 31 IS2a - Subzona institutiilor publice si a constructiilor cu functiuni mixte: locuinte colective, activitati comerciale si servicii

UTR 31 IS2b - Subzona constructiilor cu functiuni mixte: locuinte colective, activitati comerciale si servicii

UTR 31 L2 - Subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate

UTR 32 V2- Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.

III.1.SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

a. IS2a

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- structura functionala mixta incluzand activitati comerciale, alimentatie publica, servicii educationale, locuinte colective, institutii publice, servicii de tip complex comercial, servicii turistice, servicii de interes general si spatii plantate-scuari. Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes public.

b. IS2b

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- structura functionala mixta incluzand activitati comerciale, alimentatie publica, servicii educationale, locuinte colective, institutii publice, servicii de tip complex comercial,

servicii turistice, servicii de interes general si spatii plantate-scuari. Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.

c. L2

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, 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 incalzire geotermala, pompe de caldura de mici dimensiuni; toate aceste obiective vor deserve exclusive proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

d. V2

- 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.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a. IS2a

- Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale;
- Se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea, diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc unitățile de servicii comerciale;
- Amenajari exterioare destinate activitatilor in aer liber - sport, recreere, expunere lucrari de arta in exterior.

b. IS2b

- Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale ;
- Se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea, diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc unitățile de servicii comerciale;
- Amenajari exterioare destinate activitatilor in aer liber - sport, recreere, expunere lucrari de arta in exterior.

c. L2

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- 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;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare)

d. V2

- 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;
- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

a. IS2a, IS2b

- Locuire individuală;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Construcții provizorii;
- Dispunere de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- 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;
- Autobuze;

- 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.

b. L2

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde; - construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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;
- stații de bentină – PECO; - 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 ;
- arcuri de rulote;
- rulote isolate.

c. V2

- 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 poziționareape platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni înabsența 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 plantateadiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- 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, alocuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

III.2. SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

a.IS2a

Pe lângă respectarea parcelelor impuse prin „Plan de situație propus”, parcelele vor fi construite doar dacă vor întruni cumulativ următoarele condiții :

- Suprafața minimă de 1 000 mp ;
- Să dețină un front la strada și drum cu acces public ;
- Front la strada minim sau egal cu 12m;
- Respectarea condițiilor impuse prin planșele de reglementări și circulația parcelelor în ceea ce privește forma și parcelarea terenurilor ;
- Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în prezentul PUZ se vor întocmi studii de specialitate;
- Se vor respecta restricțiile impuse de circulații și accese.

b.IS2b

Pe lângă respectarea parcelelor impuse prin „Plan de situație propus”, parcelele vor fi construite doar dacă vor întruni cumulativ următoarele condiții :

- Suprafața minimă de 1 000 mp ;
- Să dețină un front la strada și drum cu acces public ;
- Front la strada minim sau egal cu 12m ;
- Respectarea condițiilor impuse prin planșele de reglementări și circulația parcelelor în ceea ce privește forma și parcelarea terenurilor ;
- Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în prezentul PUZ se vor întocmi studii de specialitate;
- Se vor respecta restricțiile impuse de circulații și accese.

c.L2

Pe lângă respectarea parcelelor impuse prin „Plan de situație propus”, parcelele vor fi construite doar dacă vor întruni cumulativ următoarele condiții :

- Suprafața minimă de 1 000 mp ;
- Să dețină un front la strada și drum cu acces public ;
- Front la strada minim sau egal cu 12m ;

- Respectarea condițiilor impuse prin planșele de reglementări și circulația parcelelor în ceea ce privește forma și parcelarea terenurilor ;
- Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în prezentul PUZ se vor întocmi studii de specialitate;
- Se vor respecta restricțiile impuse de circulații și accese.

d.V2

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

a.IS2a

- Clădirile propuse se vor retrage cu min. 11.00m din axul străzii adiacente nou propuse din Calea Moldovei, cu condiția asigurării unei rezerve suficiente de spațiu pentru realizarea circulațiilor pietonale și velo.
- Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construcție deschis la strada nou propusă, adiacentă str. Calea Moldovei. Se vor respecta condițiile de retrageri față de clădirile învecinate și condițiile specifice de însorire a clădirilor învecinate existente.

b.IS2b

- Clădirile propuse se vor retrage cu min. 11.00 m din axul existent al drumului de acces din Calea Moldovei (legătura cu Str. Granicerilor), cu condiția asigurării unei rezerve suficiente de spațiu pentru realizarea circulațiilor pietonale și velo.
- Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construcție deschis la strada existentă. Se vor respecta condițiile de retrageri față de clădirile învecinate și condițiile specifice de însorire a clădirilor învecinate existente.

c.L2

În cazul regimului de construcție continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament :

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- alinierea clădirilor, în cazul parcelelor existente, respectând alinierea generală a străzii ;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construcție continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

În cazul regimului de construcție discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi de categoria III și 12,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- 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.

d.V2

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a.IS2a

- Fata de limita laterala Nord-Vestica: min. 10.00m;
- Fata de limita Nord-Estica: $h/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa), dar nu mai puțin de 12.00m;
- Fata de limita Sud-Estica: $h/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa), dar nu mai puțin de 12.00m;
- Fata de limita Sud-Vestica: min. 12.00m.

b.IS2b

- Fata de limita laterala Nord-Vestic: $h/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa);
- Fata de limita Sud-Estica: $h/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa) ;
- Fata de limita Sud-Vestica: min.10.00m.

c.L2

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- la fiecare 30 m să fie prevăzut un acces în spatele loturilor pentru accesul în situații de urgență (exemplu : pompieri) ;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;

- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.
- în cazul loturilor puţin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi garaje;

d. V2

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

a.IS2a

- Distanţa dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de min. 6.00 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi) ;
- Distanţa dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de min. $h/2$ in cazul in care fatadele prezinta ferestre care asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).

b.IS2b

- Distanţa dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de min. 6.00 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi) ;
- Distanţa dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de min. $h/2$ in cazul in care fatadele prezinta ferestre care asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).

c.L2

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

d.V2

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

a.IS2a

- Se vor asigura 3 accese auto pe parcela: un acces va fi direct din Str. Calea Moldovei prin intermediul strazii adiacente propuse; un acces din strada de legatura dintre aleea secundara din Calea Moldovei (S-V de B1 Retail Park) si strada adianceta la Calea Moldovei, nou propusa; un acces din Str. Granicerilor.
- Doua accese la parcaje subterane aferente imobilelor de locuinte colective propuse conform „Plan de situatie propus” care se vor debusa in strada adianceta nou propusa

din Calea Moldovei. Accesul se va realiza prin intermediul a doua strazi cu dublu sens, de 7.00 m latime fiecare;

- Doua accese la parcaje supraterrane: aferent Mc.Donald's - printr-o banda de acces care permite virajul la dreapta din Calea Moldovei; aferent Salii de spatii conexe - prin strada care realizeaza accesul in parcajul subteran al unuia dintre imobilele de locuinte colective propuse ;
- Un acces pentru "self-service" aferent Mc. Donald's care se va realiza din strada adiacenta propusa din Calea Moldovei, printr-o banda cu un singur sens (3.00 m) conform „Plan de situatie propus”.
- Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie.
- Din circulatia auto interioara se va asigura accesul la parkingul subteran.
- Se propune un traseu pietonal deschis circulatiei publice in interiorul parcelei, prin alei pietonale dimensionate corespunzator. Acesta va putea fi accesat de pe toate laturile care delimiteaza situl, mai putin din zona de Nord-Est a sitului (limita cu Aquabis).

b.IS2b

- Se va asigura un acces auto pe sit din Aleea de acces din Calea Moldovei care va deservi atat parcarii subterane, cat si supraterrane.
- Accesul pietonal se va realiza din Aleea de acces din Calea Moldovei.

c.L2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- 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.

d.V2

- 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 executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri;
- Numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a.IS2a

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati comerciale si a functiunilor complementare locuirii, amplasate la parterul constructiilor, se vor realiza in cadrul circulatiei publice din strada adiacenta propusa din Calea Moldovei, conform „Plan de situatie propus”.
- Pentru functiunile rezidentiale se va asigura un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.
- Pentru functiunile comerciale se va asigura un loc de parcare la 60 mp suprafata utila de vanzare; se considera spatiu de vanzare 2/3 din suprafata desfasurata a spatiilor comerciale;
- Pentru functiunile complementare locuirii/ servicii se va asigura 1 loc de parcare la 60mp suprafata utila.

b.IS2b

- Pentru functiunile rezidentiale se va asigura un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.
- Pentru functiunile comerciale se va asigura un loc de parcare la 60 mp suprafata utila de vanzare; se considera spatiu de vanzare 2/3 din suprafata desfasurata a spatiilor comerciale.

c.L2

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m2 suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;

- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

d.V2

- 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.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a.IS2a

- La strada adiacentă propusă din Calea Moldovei, regimurile de înălțime admise sunt: 2S+P+7+R, respectiv 2S+P+8, cu înălțimea maximă la cornișă de 27.00m, iar înălțimea maximă totală de 33.00.

Pentru celelalte situații :

- Pentru construcțiile cu regim de înălțime P (front cu Calea Moldovei – Mc Donald's, dar și în interiorul sitului – Sala de spații conexe) înălțimea maximă admisă va fi de 8.00m - pentru funcțiunile de alimentație publică și servicii.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă /totală reglementată.

b.IS2b

- Către Aleea de acces existentă din Calea Moldovei, înălțimea maximă la cornișă a locuințelor colective propuse va fi max. 18.00m, iar înălțimea maximă totală va fi de 24.00m, cu un regim de înălțime S+P+4+2R.

c.L2

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,0 metri și regimul maxim de înălțime de P+2E;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

d.V2

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,0 metri și regimul maxim de înălțime de P+2E;
- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

a.IS2a, IS2b

Cladiri noi :

- Orice noua cladire propusa va tine seama de caracterul zonei, si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, incepand de la inaltimea de min. 3.50m de la cota trotuarului, cu conditia sa ocupe, cumulat, maxim o treime din lungimea frontului cladirii.
- Acoperirea cladirilor va fi plana, (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%)
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de «**coerenta** » si «**eleganta** » .

b.L2

- 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 de pe artera de circulație respectivă;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grena, brun-roșcată este obligatorie;
- acoperișurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori precizate;
- fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli cu zugrăveli albe sau pastelate, bej, gri sau gri pal ;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare ; nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șiță, tablă tratată, țiglă) ;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decat cel prezent în vecinătatea construcției; nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

c.V2

- 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;
- Intretinerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

a.IS2a, IS2b

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, și a dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

b.L2

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

c. V2

- 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.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a.IS2a, IS2b

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

b.L2

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- 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;

c. V2

- 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.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

a.IS2a/IS2b

- Sunt permise imprejmuiri cu caracter provizoriu, atât pe perioada executării lucrărilor de construcții, cât și pentru diverse activități specifice ulterioare. Imprejmuirile provizorii pot fi utilizate ca suport pentru materiale promotionale sau comerciale, de tipul afiselor sau a panourilor de reclame;

- Se admit împrejurimi de tip gard viu si plantatii de arbori si arbusti.

b.L2

- 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 maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

c. V2

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

III.3.SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR 31 - IS2a – POT maxim = 35%

UTR 31 - IS2b – POT maxim = 35%

UTR 31 - L2 - POT maxim = 35%

UTR 32 - V2 – POT maxim = 15%

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

UTR 31 - IS2a – CUT maxim = 1.44 mc/mp teren

UTR 31 - IS2b – CUT maxim = 1.44 mc/mp teren

UTR 31 - L2 - CUT maxim = 1.20 mc/mp teren

UTR 32 - V2 – CUT maxim = 0.2 mc/mp teren

Depasirea indicilor urbanistici (POT/CUT) se va incadra in limita a 20% fata de valorile prevazute pentru zona L2(PUG/HCL nr.136/2013), cu incadrare in prevederile Legii 350 din 2001.

Data:

August, 2025

Intocmit,
arh. Denisa Tăunean



Sef proiect,
arh. Cristian Banut

