

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**MUNICIPIUL BISTRIȚA,
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂȘĂUD**

SEPTEMBRIE 2013

**VOLUMUL III
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

www.blomasa.com office@blominfo.ro

Sediu Central Târgoviște: Str. I.H.Rădulescu, Nr 3-5, Mun Târgoviște, Jud Dâmbovița, România, 130010 Tel: +40 245 606 150, Fax: +40 245 210 852

București: Str Jiului, Nr. 2A, Sector 1, România, 011036, Tel.: +40 21 313 1765, Fax: +40 21 313 1773

Constanța: B-dul. Tomis, Nr. 143 A, et. 8, Mun. Constanța, Jud. Constanța, România, 900591, Tel: +40 241 481 410

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE

- I.1. DOMENIU DE APLICARE**
- I.2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**
- I.3. CONDITII DE APLICARE**
- I.4. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**
- I.5. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI NATURALE**
- I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**
- I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE SI ANTROPICE**
- I.8. ZONE DE RISC NATURAL SI ANTROPIC**

II. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

II.1. ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DIN LOCALITĂȚILE COMPONENTE – ZP

- ZP-M – Zona mixtă ce cuprinde centrul istoric
- ZP-Mr – Zona mixtă cu caracter rural aflată în nucleul istoric
- ZP-L1 – Zona rezidențială cu caracter rural
- ZP-L2 – Zona locuințe colective sociale situate în nucleului istoric
- ZP-Is – Zona instituții publice, comerț, servicii – centrul localității

II.2. ZONA CENTRALĂ – C

CP – subzona centrală aflată în interiorul zonei de protecție a patrimoniului construit al municipiului Bistrița – conform PUZCP

C1 – subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire continuu și discontinuu având regim de înălțime maxim P+2 niveluri

C2 – subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire discontinuu având un regim de înălțime P+4 niveluri, cu accente P+5-6 niveluri, în care predomină serviciile și instituțiile publice

II.3. ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII - IS

- IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general
- IS2 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial
- IS3 – subzona instituțiilor publice și serviciilor turistice

II.4. ZONA MIXTĂ – M

- M1 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții, servicii publice de interes general, servicii, locuințe)
- M1a – subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri
- M2 – subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe, cu înălțime maximă P+4 niveluri

II.5. ZONA DE LOCUIRE – L

- L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2 +M, în afara zonei protejate;**
- L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri**
- L4 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente**
- L5 – subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu, rezultată în urma elaborării de P.U.Z.-uri, P+M**

II.6. ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE – A

- A1 – subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală;**
- A2 – subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu;**

II.7. ZONA SPAȚIILOR VERZI – V

- V1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat;**
- V1a – subzona spațiilor verzi amenajate, aflate în zona de protecție a monumentelor istorice cu acces nelimitat;**
- V2 – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : agrement, menajările sportive, baze de agrement;**
- V3 – subzona spațiilor verzi cu rol de protecție a culoarelor tehnice;**

II.8. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- T1 – subzona transporturilor feroviare**
- T2 – subzona transporturilor rutiere**
- T3 – subzona transporturilor aeriene**

II.9. ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE – G

- G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;**
- G2 – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;**

II.10. ZONA TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA – ZDS

II.11. ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN – EX

- EX 1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora**
- EX 2 - Zone rezervate pentru activități agricole.**
- EX 3 - Zone rezervate pentru activități forestiere.**

III. ANEXE

ANEXA 1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ANEXA 2 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

ANEXA 3 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

ANEXA 4 LISTA MONUMENTELOR DIN MUNICIPIUL BISTRIȚA

NOTĂ:

PREVEDERILE DIN PREZENTUL R.L.U. SE VOR CORELA CU CONȚINUTUL CELOR 4(PATRU) ANEXE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE CONDIȚIONĂRILE, RESTRICȚIILE ȘI PERMISIVITĂȚILE DE CONSTRUIRE DIN MUNICIPIUL BISTRIȚA PRECUM ȘI CU ALTE PREVEDERI LEGALE DIN DOMENIUL URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR .

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BISTRIȚA 2013

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1. DOMENIU DE APLICARE

I.1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al municipiului Bistrița. Fac excepție construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

I.1.2. Zonele propuse pentru reconversii funcționale, sunt condiționate de aprobarea, conform legii, a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament privind atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale municipiului Bistrița, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

I.1.4. Prioritizarea ordinii elaborării PUZ - urilor prevăzute în prezentul regulament se va face în funcție de strategia de dezvoltare a localității.

I.1.5. Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sunt identificate în Planșa de Reglementări Urbanistice.

I.1.6. Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă.

I.1.7. Împărțirea teritoriului în UTR-uri, zone și subzone funcționale s-a stabilit în funcție de:

- a. zonificarea funcțională;
- b. modul de conformare a parcelarului și a construcțiilor;
- c. omogenitatea funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

I.1.8. Modificarea prezentului Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se face numai în condițiile în care acestea contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.1.9. Conform cu OG 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se prevede la articolul 1, punctul 8 "După articolul 31 se introduce trei articole, articolul 31¹, 31², 31³, următorul cuprins:
„Art. 31³ – Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin planul urbanistic general, se vor evidenția/ delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planurile urbanistice zonale.”

I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

I.2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al municipiului. În cazurile în care actualul PUG a intervenit asupra zonelor de PUZ care nu și-au produs efectele până la aprobarea lui, atunci pentru zonele respective se vor aplica prevederile prezentului regulament.

I.2.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia Planurilor Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 cu republicările și completările ulterioare, prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Bistrița.

I.2.3. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

I.2.4. Prezentul regulament preia acele prevederi din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare: Planul de Amenajare a Teritoriului Periurban al municipiului Bistrița, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ), Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), ale căror efecte s-au produs de-a lungul timpului sau există intenție de implementare.

I.2.5. Documentațiile de urbanism ce vor fi elaborate și aprobate pe teritoriul municipiului Bistrița după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse.

I.2.6. Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările și completările sale ulterioare, prin **Planurile Urbanistice Zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul rural atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.**

1.2.7. Planul urbanistic de detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Planul urbanistic de detaliu **NU modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.**

I.2.8. Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Bistrița după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimensionate astfel încât să se evite soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

I.3. CONDIȚII DE APLICARE

I.3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/ 1996 din 27 iunie 1996 și le aplică în condițiile municipiului Bistrita și instituie norme proprii la nivelul municipiului.

I.3.2. Prezentul regulament are un caracter reglementator. Prevederile sale permit autorizarea directă sau prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru zonele stabilite în prealabil prin prezentul regulament.

I.3.3. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Bistrita cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării și autorizării construcțiilor pe orice categorie de teren în intravilan. Reglementează utilizarea terenurilor din extravilan.

I.3.4. Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativă – teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri.

(Definiție conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.)

I.3.5. Autorizația de construire se eliberează în baza emiterii certificatului de urbanism emis de administrația publică locală sau județeană, a documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire, după caz, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

I.3.5.a. Autorizația de construire va fi emisă numai după ce solicitantul dovedește faptul că are contract cu firmă specializată în colectarea și transportul deșeurilor de șantier în containere adecvate.

I.3.5.b. Se interzice depozitarea materialelor de construcție (nisip, mortar, etc.) pe spațiul public.

I.3.6. Intravilanul figurat în **planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă** aferentă Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr. 7-1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

I.3.7. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al municipiului, în conformitate cu prevederile din RGU - „*Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie*”, (Capitolul 2, secțiunea a II – a, art. 14) - și este evidențiată în **planșa de Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională propusă**.

I.3.8. Conditia de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul localitatii sunt:

➤ **constructii administrative**

- sediu primarie – amplasament : în zona centrală.
- sedii de partid – filiale – amplasament: în zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.
- Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri- amplasament : în zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau zone de interes.

➤ **constructii financiar – bancare**

- sedii de banci – sediul central (filiale) - amplasament : în zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.
- Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri – amplasare : în zona centrala /de interes.

➤ **constructii comerciale**

- comert nealimentar – amplasament: în zonele de interes comercial
- magazin general – amplasament : în zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier.
- se va evita amplasarea în zona industriilor nocive.
- supermagazin – amplasament: în zona centrala /zona rezidentiala/zona de cartier.
- piata agroalimentara – amplasament: în zonele de interes comercial sau min 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala.
- comert alimentar – amplasament : în zonele de interes comercial – se va evita amplasarea în zonele poluate.
- alimentatie publica – amplasament : în zona rezidentiala sau zonele de interes comercial – se admite amplasarea la parterul locuintelor numai în conditiile izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului.
- servicii – amplasament: în zona centrala, rezidentiala, comerciala sau de agrement.
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale.
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit – autoservice – amplasament: în limita zonei industriale.

➤ **constructii de cult**

- lacase de cult – amplasament: alaturarea de lăcase de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.
- manastiri, shituri – amplasament: în afara localității – extinderea mănăstirilor vechi) monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale.
- cimitire – amplasament : la marginea localității – extinderea se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m față de limita cimitirului la limita lotului).

➤ **constructii de cultura**

- expozitii, muzee, biblioteci, cluburi, sali de reuniune, case de cultura, centre și complexe comerciale, cinematografe, teatre – amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau în zona verde. Este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement. Se va evita amplasarea în vecinatatea unităților poluante.

- Circ –amplasament: în zona de agrement/zona verde.
- **constructii de invatamant**
 - invatamant prescolar (gradinita) – amplasament: în zonele rezidentiale.
 - distanta maxima de parcurs 500 m.
 - scoli primare, scoli gimnaziale, licee – amplasament: în zonele si cartierele de locuit. distanta maxima de parcurs 1000 m.
- **constructii de sanatate**
 - spital general (cuplat sau nu cu un dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, clinici particulare) – amplasament; în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în functie de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare .
 - asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperare, centre psihiatice) – amplasament : în zonele extraorasenesti, zone în care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini, etc.).
 - dispensar policlinic (gr. 1,2,3) 600,1200,2400 consultatii /zi – amplasament: independent sau în cadrul locuintelor pentru sanatate.
 - alte unitati, farmacii – amplasament: în cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, în functie de profilul unitatii.
 - crese sin crese speciale pentru copii – amplasament: în cadrul unor constructii publice sau locuinte. Se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare. Se recomanda amplasarea în zone de relief si cadru natural favorabil.
- **constructii si amenajari sportive**
 - sali de antrenament pentru diferite sporturi – amplasament: în zone verzi, nepoluate si pe cat posibil în vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.
 - Sali de competitii sportive , patinoare artificiale – amplasament: de preferinta în zonele rezidentiale sau vecinatatea complexelor sportive si de agrement.
- **constructii de agrement**
 - locuri de joaca pentru copii – amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor de zgomot puternic (zone industriale, artere de trafic greu).
 - Parcuri, scuaruri – amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si vibratii.
- **constructii de turism**
 - hotel *-**** , hotel-apartament, motel, vile – amplasament : se pot amplasa în vecinatatea altor dotari turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor de poluare.
 - bungalouri*-*** – amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.
 - cabane categoria *-**** , sate de vacante **-*** - amplasament: în locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare precum si de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de inbalta tensiune, zone inundabile).
- **constructii de locuinte** – amplasament : se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (zone industriale, artere trafic greu), decat prin construirea unor perdele de protectie, realizate din vegetatie inalta.

Tipurile de locuire sunt: locuire individuală (izolată, cuplată, înșiruită), locuire colectivă (locuințe colective – blocuri), locuire sezonieră (case de vacanță).

I.3.10. Zonificarea funcțională a municipiului Bistrița precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR – uri) s-a făcut, conform **planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă.**

I.3.11. “Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. *(expresie modificată prin art. 1 pct. 44 din O.U.G. nr. 7/2011, în vigoare de la 11 februarie 2011).*”

(Definiție conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.)

I.3.12. Teritoriul intravilanului propus al municipiului Bistrița a fost împărțit în **42 de unități** teritoriale de referință.

I.3.13. Construcția oricăror obiective în extravilanul municipiului se fac prin documentații de urbanism specifice de tip plan urbanistic zonal obligatoriu cu introducerea în intravilanul localității.

I.4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

I.4.1. Lotul minim construibil pe teritoriul municipiului Bistrița este împărțit astfel:

- lotul minim construibil din zona protejată (PUZCP) se păstrează cel din Planul Urbanistic Zonal de zonă protejată;
- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp; în cond în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;
- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp;
- lotul minim construibil pentru locuințele colective înalte este de 1000 mp, iar pentru locuințele colective de medii, lotul minim construibil este de 500 mp.

Parcele cu suprafața sub 250 mp respectiv 500 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe din parcelele învecinate.

Parcelele fara acces la o cale de comunicatie rutiera sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

I.4.2. Parcelele sunt considerate construibile daca adâncimea loturilor este mai mare sau egală cu aliniamentul loturilor.

I.4.2. Loturile cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire, atât pentru amplasarea de locuințe cât și pentru amplasarea de alte construcții cu alte funcțiuni în afara de cele de locuire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu în cazul în care nu există o documentație de Plan Urbanistic Zonal aprobată anterior.

I.4.3. Loturile cu suprafața peste 3000 mp cu raportul laturilor peste 1/5 sau parcelări din care rezultă un număr mai mare de 4 parcele se vor elabora și aproba documentații de tip P.U.Z.

I.4.5. Parcelele sunt considerate construibile și 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.

I.4.7. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

I.4.8. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Orice construcție nouă va avea un acces pietonal și un acces auto dintr-o cale principală de circulație, cu excepția celor pentru care există o documentație de urbanism aprobată, cale de unde se va stabili și numărul administrativ al imobilului.

I.4.9. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Pentru ca un lot să fie considerat construibil, trebuie să aibă minim un acces pietonal și minim un acces carosabil.

I.4.10. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.4.11. **Aliniament** – limita între proprietatea privată și domeniul public.

I.4.12. **Regim de aliniere** – limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unui distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejuriri).

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL

I.5.1. Configurația geografică a teritoriului municipiului Bistrița , prezența pădurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural .

I.5.2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

I.5.3. Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților în funcție de fondurile disponibile, în caz contrar, această responsabilitate revine investitorului privat, necesare amplasării obiectivelor prevăzute, precedate de elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate cu legislația în vigoare (Plan urbanistic zonal, plan urbanistic de detaliu, plan urbanistic zonal de parcelare), condiție obligatorie pentru eliberarea oricărei autorizații de construire pe aceste zone. De asemenea, Planurile Urbanistice Zonale aprobate cu condiția realizării utilităților de către investitorii privați, această condiție se menține. **Toate locuințele trebuie racordate la instalații de utilități. În situația în care primăria nu poate asigura utilitățile, investitorul privat trebuie să asigure utilitățile.** În cazul extinderii zonei construibile la inițiativa unor investitori privați asigurarea utilităților revine în sarcina acestora.

I.5.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, făcând excepție cazurile prevăzute de Codul Silvic.

I.5.5. **Este obligatorie respectarea regimului silvic impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă, dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei.**

I.5.6. Suprafețele împădurite se vor păstra întocmai, cu funcțiunea specifică existentă, aceea de păduri cu rol de protecție. Au fost propuse în plus zone destinate plantațiilor de protecție cu funcțiune mixtă: de protecție și zonă de agrement.

I.5.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră în intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism și legii 26/1996- Codul Silvic modificat prin legea 46/2008.

I.5.8. În mod excepțional **cu avizul organelor administrației publice de specialitate** se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

I.5.9. Este interzisă amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități economice sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

I.5.10. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol sau pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii – se aprobă potrivit legii (legea nr. 26/1996 Codul silvic modificat prin legea 46/2008 art. 54 și 74).

I.5.11. În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este **obligatoriu** ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (poluare, incendii).

I.5.12. Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

I.5.13. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

I.5.14. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

I.5.15. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice centrale.

I.5.16. Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

I.5.17. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

I.5.18. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru

captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

I.5.19. Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

I.5.20. Dimensiunea minimă a acesteia va fi de:

- ❖ 100 m pentru direcția amonte de priză
- ❖ 25 m pe direcția aval de ultimile lucrări componente ale prizei
- ❖ 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (HG nr. 930/2005).

I.5.21. În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă
- suprafața lacurilor naturale
- suprafața lacurilor de acumulare
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport acestora
- pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor
- construcții hidrometeorologice
- captări de apă.

I.5.23. În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

I.5.24. În jurul platformelor meteorologice se instituie **zone de protecție severă** a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supaterane.

I.5.25. Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (legea apelor nr. 107/1996).

I.5.26. Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul mneținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform legii apelor nr. 310/2004, anexa 2. Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

I.5.27. Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.

I.5.28. Se interzice amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă (zona dig –mal este zonă inundabila), amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone fiind posibilă

doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor în condițiile legii , exprimat prin avizul de amplasament (Ordinul MMGA nr. 2/2006) , numai după scoaterea de sub inundabilitatea zonei.

I.6. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I.6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

I.6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

I.6.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

I.6.4. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZP – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DIN CENTRUL LOCALITĂȚILOR APARTINĂTOARE : VIȘOARA, SĂRATA, SIGMIR, GHINDA, UNIREA ȘI SLĂTINIȚA

ZP-M – Zona mixtă ce cuprinde centrul istoric

ZP-Mr – Zona mixtă cu caracter rural aflată în nucleul istoric

ZP-L1 – Zona rezidențială cu caracter rural

ZP-L2 – Zona locuințe colective sociale situate în nucleului istoric

ZP-Is – Zona instituții publice, comerț, servicii – centrul localității

C – ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI BISTRIȚA

CP – subzona centrală aflată în interiorul zonei de protecție a patrimoniului construit al municipiului Bistrița – conform PUZCP

C1 – subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire continuu și discontinuu având regim de înălțime maxim P+2 niveluri

C2 – subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire discontinuu având un regim de înălțime P+4 niveluri, cu accente P+5-6 niveluri, în care predomină serviciile și instituțiile publice

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general

IS2 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial

IS3 – subzona instituțiilor publice și serviciilor turistice

M – ZONA MIXTĂ

M1 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții, servicii publice de interes general, servicii, locuințe)

M1a – subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri

M2 – subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe, cu înălțime maximă P+4 niveluri

L – ZONA DE LOCUIRE

L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2 +M, în afara zonei protejate;

L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri

L4 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente

L5 - subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu, rezultată în urma elaborării de P.U.Z.-uri, P+M

A – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

A1 – subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală;

A2 – subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu;

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2 – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat;

V1a – subzona spațiilor verzi amenajate, aflate în zona de protecție a monumentelor istorice cu acces nelimitat;

V2 – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : agrement, amenajările sportive, baze de agrement;

V3 – subzona spațiilor verzi cu rol de protecție a culoarelor tehnice;

T- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

T1 – subzona transporturilor feroviare

T2 – subzona transporturilor rutiere

T3 – subzona transporturilor aeriene

ZDS - ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

EX – ZONA TERENURILOR DIN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN (EXTRAVILAN)

EX 1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

EX 2 - Zone rezervate pentru activități agricole.

EX 3 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

I.7.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

I.7.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și al Turismului.

I.7.3. Zonă protejată - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servitute de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. *(expresie modificată prin art. 1 pct. 43 din O.U.G. nr. 7/2011, în vigoare de la 11 februarie 2011)*

(Definiție conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.)

I.8. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

I.8.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea sau eliminarea efectelor acestora, este interzisă. Interzicerea autorizării executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri este interzisă până în momentul diminuării respectiv eliminării riscului respectiv din zona afectată.

I.8.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren active, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent Planului Urbanistic General prezent și evidențiate pe planșele aferente.

I.8.3. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al municipiului Bistrița se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impuse de Apele Române.

I.8.4. Stabilirea limitei intravilanului s-a realizat pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren de risc de instabilitate. Se interzice introducerea în intravilan a terenurilor care prezintă risc natural (instabilitate, inundabilitate etc.)

I.8.5. Pentru zonele cu terenuri apte de construit cu condiționări, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încercările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa lucrări de săpături de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpături;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează se executa.

I.8.6. Pe teritoriul municipiului Bistrița s-au identificat zone de risc. Acestea se pot observa în studiul geotehnic de fundamentare al Planului Urbanistic General.

I.8.7. Pentru zonele afectate de probleme de instabilitate, inundabilitate și hazard se preiau recomandările studiului geotehnic, ce stă la baza documentației de PUG. Acestea sunt :

- porțiuni din valea Jelnei ;
- Taberei ;
- dealul Codrișor ;
- valea Slătiniței.