

HOTĂRÂRE

privind interpretarea unei notiuni din Regulamentul Local de Urbanism aferent
Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrita

Consiliul local al municipiului Bistrița, întrunit în ședința ordinară, în data de _____;

având în vedere:

Anunțul nr.6881/27.01.2025 privind afișarea proiectului de hotărâre;

Procesul verbal de afișare nr.6884/27.01.2025;

Procesul verbal nr. 18075/20.02.2025 încheiat cu ocazia împlinirii termenului de supunere la transparență decizională a proiectului de hotărâre;

Necesitatea aplicării cu data de 01.03.2025 a interpretării unei noțiuni din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrita, a faptului că nu au fost înregistrate propuneri, recomandări, sugestii, opinii cu privire la Proiectul de hotărâre până la data de 19.02.2025, așa cum a fost precizat în Anunțul nr.6881/27.01.2025 și raportat la solicitările cetățenilor de emitere certificate de urbanism în subzona funcțională L2, precum și la integrarea imobilelor în țesutul urban;

Referat de aprobare nr.120285/23.12.2024 al Primarului municipiului Bistrița

Raportul comun nr.5501/21.01.2025 al Arhitectului șef al municipiului Bistrița și al Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice

Avizul _____ nr. _____ al Comisiei de urbanism;

Avizul _____ nr. _____ al Comisiei juridice și administrație publică locală;

Prevederile Hotărârii nr. 136/14.11.2013 a Consiliului Local al Municipiului Bistrița privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament Local de Urbanism", beneficiar Consiliul Local a municipiului Bistrița;

Prevederile Hotărârii nr. 184/31.10.2018 a Consiliului Local al Municipiului Bistrița privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița" și a Regulamentului Local de Urbanism ;

Prevederile Hotărârii nr. 207/14.11.2023 a Consiliului Local al Municipiului Bistrița privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și a Regulamentului local de urbanism;

Prevederile art.69 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru

elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;
Prevederile art.7 alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul art. 129 alin.(2) lit.c, alin.(6) lit.c și art. 139 alin.(3) lit.e din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se interpreteaza notiunea de locuinta colectiva mică din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, zona functionala L2 in sensul prevazut de Normele de proiectare NP057-02 -Normativ privind protectia cladirilor de locuinte, respectiv locuinta semicolectiva.

Art.2. Celelalte reglementari urbanistice aferente zonei L2 raman neschimbate.

Art.3. Prezenta hotarare intra în vigoare incepand cu data de 01.03.2025 si se aplica in mod exclusiv cererilor depuse pentru eliberarea unor certificate de urbanism dupa aceasta data.

Art.4. Primarul municipiului Bistrița prin Arhitectul Șef, Serviciul Urbanism, Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții publice si Directia Tehnologia Informatiei și Inovare va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.5. Prezenta hotărâre a fost adoptată de către Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară, cu respectarea art.139 alin.3, lit."e" din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu număr de _____ voturi "pentru", _____ "împotriva" și _____ "abțineri" din _____ consilieri prezenți.

Art.6. Secretarul general prin Compartimentul Pregătire Documente va comunica prezenta hotărâre:

- Arhitectului Șef
- Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții publice;
- Directia Tehnologia Informatiei și Inovare ;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului- județul Bistrița-Năsăud.

PROIECT DE HOTĂRĂRE
INIȚIAT
DE PRIMAR
GABRIEL LAZANY

AVIZ DE LEGALITATE
SECRETAR,
LUCIANA MARIA HRISCU

Bistrița la, _____
Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu majoritatea absolută a consilierilor locali in funcție
LG/2ex



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud
E-mail: primaria@municipiulbistrita.ro <http://www.primariabistrita.ro>
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

PRIMAR

Nr.120285/23.12.2024

REFERAT DE APROBARE

În conformitate cu prevederile art.25 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la art.44 stabilește că: (1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. (3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Din cuprinsul prevederilor art.46 rezulta fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Planul urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare, fiind principalul instrument de planificare operațională acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale. Legiuitorul a prevăzut și posibilitatea prelungirii termenului de valabilitate a Planului urbanistic general, pe baza de hotărâre a Consiliului

local, cu conditia initierii demersurilor de elaborare/actualizare a planului urbanistic general inainte de expirarea termenului de valabilitate.

Documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița" și Regulamentul Local de urbanism a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.136/2013, pentru 5 ani și prelungită prin Hotărârea nr.184/2018 și prin Hotărârea nr. 207/2023 a Consiliului Local al municipiului Bistrița până la aprobarea noului PUG dar nu mai mult de 5 ani.

Documentația de urbanism aprobată a fost elaborată în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare, întocmită de specialiști atestați de Registrul Urbanistilor din România și Ordinul Arhitecților din România și avizată de instituțiile abilitate.

La această dată, prin Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulamentul Local de Urbanism sunt definite mai multe zone funcționale pe baza cărora se poate construi și există reglementări urbanistice detaliate pentru fiecare zonă în parte. Pentru zona de locuințe există patru subzone funcționale, respectiv L2, L3, L4 și L5.

Se poate observa că în zona L2 ca și utilizări permise sunt și locuințele colective mici cu aceleași reglementări urbanistice ca și locuințele individuale cu privire la dimensiunile parcelei, indicatori urbanistici, regim de înălțime, aliniere, spații verzi, etc.

Prin proiectul de hotărâre propun ca noțiunea de locuință colectivă mică permisă în zona L2 să fie interpretată ca și locuință semicolectivă, așa cum este definită în normativul NP057-02- Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe.

Locuința semicolectivă definită în normativul de proiectare NP057-02- Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe nu modifică reglementările urbanistice prevăzute în documentația de urbanism PUG a municipiului Bistrița, ci stabilește modul de locuire dintr-un imobil pe o parcelă.

Clădirile semicolective sunt clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe) având acces propriu și lot folosit în comun.

Față de cele de mai sus în temeiul art. 129 alin.(2) lit.c, alin.(6) lit.c și art. 139 alin.(3) lit.e din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun și susțin spre aprobare Proiectul de hotărâre privind interpretarea unei noțiuni din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrița.

PRIMAR,
Gabriel Lazany

LG/ 2ex.

ARHITECT SEF
DIRECȚIA JURIDICA, RESURSE UMANE, ACHIZITII PUBLICE
Nr.5501/21.01.2025

RAPORT COMUN

la Proiectul de hotarare privind interpretarea unei notiuni din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrita

Analizând Proiectul de hotarare privind interpretarea unei notiuni din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrita initiat de Primarul municipiului Bistrita, Lazany Gabriel si referatul de aprobare al acestuia, raportat la prevederile legale aplicabile, mentionam urmatoarele:

In conformitate cu prevederile art.25 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la art.44 stabileste că: (1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. (3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Din cuprinsul prevederilor art.46, rezulta fara echivoc, faptul ca stabilirea modului de utilizare si a destinatiei terenurilor de pe raza unitatii administrativ teritoriale este prerogativa autoritatilor administratiei publice

locale, carora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Planul urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare, fiind principalul instrument de planificare operațională acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale. Legiuitorul a prevăzut și posibilitatea prelungirii termenului de valabilitate a Planului urbanistic general, pe baza de hotărâre a Consiliului local, cu condiția inițierii demersurilor de elaborare/actualizare a Planului Urbanistic General înainte de expirarea termenului de valabilitate.

Documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița" și Regulamentul Local de urbanism a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.136/2013, pentru 5 ani și prelungită prin Hotărârea nr.184/2018 și prin Hotărârea nr. 207/2023 a Consiliului Local al municipiului Bistrița până la aprobarea noului PUG dar nu mai mult de 5 ani.

Documentația de urbanism aprobată a fost elaborată în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare, întocmită de specialiști atestați de Registrul Urbanistilor din România și Ordinul Arhitecților din România și avizată de instituțiile abilitate.

La această dată, prin Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulamentul Local de Urbanism sunt definite mai multe zone funcționale pe baza cărora se poate construi și există reglementări urbanistice detaliate pentru fiecare zonă în parte. Pentru zona de locuințe există patru subzone funcționale, respectiv L2, L3, L4 și L5.

Utilizări funcționale existente pentru subzona L2, aprobate prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL nr 184/ 2018 și HCL nr.207/2023:

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări: **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 încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :L2 :

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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);

L2 (prevederea de mai jos se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități):

- anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subzistență și agricultura de subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

UTILIZĂRI INTERZISE :L2:

Se interzic următoarele utilizări:

- 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;

- 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;
- depozitări 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 ;
- rulote izolate.
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR , existente în L2:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

L2 – suprafața minimă – 250 mp;

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.

L2 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- în cazul regimului de construire 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 construire 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 împrejuririlor, aleilor de

acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul regimului de construire 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - 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 față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- în cazul loturilor puțin 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 înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - L2:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE -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 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.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 5,00 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Pentru locuinte semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR -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;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
L2	9	P+2

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR -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, grenă, brun-roșcată este obligatorie;

L2 - acoperișurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori precizate;

- sunt interzise soluții de acoperire din azbociment, tablă zincată, cu excepția sistemelor de țigle tratate metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- 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 decât 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.);

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ -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 piloneți 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE -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;

ÎMPREJMUIRI -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.;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

L2: P+2*: POTmaxim= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

L2: P+2*: CUTmaxim= 1,20 ADC/mp

Se poate observa ca in zona L2 ca si utilizari permise sunt si locuintele colective mici cu aceleasi reglementari urbanistice ca si locuintele individuale cu privire la dimensiunile parcelei, indicatori urbanistici, regim de inaltime, aliniere, spatii verzi, etc.

Reglementarile aplicabile pentru locuintele colective mici din zona L2 au fost precizate si de catre elaboratul documentatiei de urbanism PUG, SC RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE SRL, conform adresei nr 35953/05.05.2015 și anume: *"locuința colectivă de mici dimensiuni este clădirea cu apartamente de maxim P+2niveluri. Se aplică reglementările de la subzona L2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General - în această subzonă (L2) sunt prevăzute și locuințe colective de mici dimensiuni de maxim P+2niveluri"*.

Sentința Civilă nr. 209/2019 a Tribunalului Bistrița-Năsăud rămasă definitivă prin Decizia nr.161/12.02.2020 a Curții de Apel Cluj in Dosarul

nr.677/112/2018, susține reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici din PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013, cap. II.5. și face următoarele precizări: *"reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici, a căror anulare se solicită prin prezenta acțiune, este identică cu reglementarea modului de edificare a locuințelor individuale. În consecință având aceeași reglementare cu cea a locuințelor individuale, nu se poate reține ca reglementarea urbanistică a locuințelor colective mici încalcă drepturile fundamentale ale reclamantului, ci din contră, instituind aceleași reguli, asigură respectarea acestora";*

Sentința Civilă nr. 209/2019 face referire și la adresa înaintată de către SC RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE SRL amintita mai sus.

În acest sens au fost și reținerile instanței în Dosarul nr.1038/112/2018 și Decizia civilă nr.693/2020.

În anul 2023 din totalul de 1010 autorizații de construire emise, 5 au fost pentru locuințe colective mici în zona L2, iar în anul 2024, din totalul de 1045 autorizații de construire, 10 au fost pentru locuințe colective mici în zona L2.

În anul 2023 din totalul de 2252 certificate de urbanism emise, 29 au fost pentru locuințe colective mici în zona L2, iar în anul 2024, din totalul de 2319 certificate de urbanism emise, 31 au fost pentru locuințe colective mici în zona L2.

Prin proiectul de hotărâre privind interpretarea unei noțiuni din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrita, locuința colectivă mică din zona L2 să va interpreta ca și locuința semicolectivă.

Prin normativul de proiectare NP057-02- Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare corespunzătoare construcțiilor de locuințe, precum și condițiile tehnice, criteriile și nivelurile de performanță corespunzătoare cerințelor de calitate la care trebuie să răspundă construcțiile de locuințe în conformitate cu prevederile Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

NP057-02- Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe este destinat proiectanților, executanților, verificatorilor de proiecte, experților tehnici și responsabili tehnici cu execuția, proprietarilor sub orice titlu și utilizatorilor clădirilor de locuințe, precum și organelor administrației publice,

potrivit obligatiilor si raspunderii ce le revin in conformitate cu prevederile Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

Normativul de proiectare NP057-02- Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte are drept scop asigurarea protectiei si confortul necesar utilizatorilor in concordanta cu exigentele specifice prin imbunatatirea performantelor cladirilor de locuinte si se aplica la proiectarea cladirilor de locuinte noi si interventiile asupra acestora.

Potrivit Anexei 1 din Normativul NP057-02, dupa tipologia cladirilor de locuit, acestea se clasifica astfel:

1. Dupa zona teritoriala: urbane si rurale
2. Dupa modul de locuire: unifamiliale, semicolective si colective
3. Dupa conformare si amplasare pe lot: izolate, cuplate, insiruite, covor, terasate.

Locuintele unifamiliale (individuale) sunt cladirile de locuinte pentru o familie (o locuinta).

Cladirile semicolective sunt cladiri de locuinte pentru mai multe familii (mai multe locuinte) avand acces propriu si lot folosit in comun.

Locuintele colective sunt cladiri de locuinte pentru mai multe familii (mai multe locuinte) avand acces si lot folosit in comun.

Locuinta semicolectiva definita in normativul de proiectare NP057-02- Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte nu modifica reglementarile urbanistice prevazute in documentatia de urbanism PUG a municipiului Bistrita, ci stabileste modul de locuire dintr-un imobil pe o parcela.

Avand in vedere cele de mai sus, propunem spre analiza Proiectul de hotarare privind interpretarea unei notiuni din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrita.

ARHITECT SEF,
POP MONICA



DIRECTOR EXECUTIV DRUJAP,
CINCEA DUMITRU MATEI



PM, CDM/ 2ex

**NORMATIV PRIVIND PROTECȚIA CLĂDIRILOR
DE LOCUINȚE (revizuire NP 016-96)
INDICATIV NP 057-02**

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI	89
1.1. Obiect.....	89
1.2. Domeniul de aplicare și condiții de utilizare	90
1.3. Referințe generale	91
1.4. Terminologie	91
Anexa 1. Tipologia clădirilor de locuit	92
2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE CORESPUNZĂTOARE CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE	94
2.1. Considerente generale	94
2.2. Amplasarea în cadrul localității	94
2.3. Procent de ocupare a terenurilor	94
2.4. Orientarea față de punctele cardinale	95
2.5. Influența vântului și a curenților de aer	95
2.6. Condiții de vecinătate	95
2.7. Rêgim de înălțime	95
2.8. Accese carosabile	95
2.9. Accese pietonale	97
2.10. Parcaje	97
2.11. Spații verzi	97
Anexa 2. Documente conexe	98
3. CERINȚE DE CALITATE, CONDIȚII TEHNICE, CRITERII ȘI NIVELURI DE PERFORMANȚĂ PRIVIND ROIECTAREA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE	99
3.1. Rezistența și stabilitate	99
Anexa 3.1. Documente tehnice conexe	121
3.2. Siguranța în exploatare	124
Anexa 3.2. Documente tehnice conexe	124
3.3. Siguranța la foc	143

Anexa 3.3. Documente conexe	150
3.4. Igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului	153
3.4.(A). Igiena aerului	153
Anexa 3.4.(A). Documente conexe	156
3.4.(B) Igiena apei	157
Anexa 3.4.(B). Documente conexe	158
3.4.(C) Igiena hogrotermică a mediului interior	159
Anexa 3.4.(C). Documente conexe	162
3.4.(D) Însorirea	163
Anexa 3.4.(D). Documente conexe	164
3.4.(E) Iluminatul	165
Anexa 3.4.(E). Documente conexe	168
3.4.(F) Igiena acustică a mediului interior	169
Anexa 3.4.(F). Documente conexe	170
3.4.(G) Calitatea finisajelor	171
Anexa 3.4.(G). Documente conexe	172
3.4.(H) Igiena evacuării apelor uzate și a dejecțiilor	173
Anexa 3.4.(H). Documente conexe	174
3.4.(I) Igiena evacuării deșeurilor și a gunoaielor	176
3.4.(J) Igiena Protecția mediului exterior	177
Anexa 3.4.(J). Documente conexe	179
3.5. Izolarea termică, hidrofușă și economia de energie	180
Anexa 3.5. Documente conexe	186
3.6. Protecția împotriva zgomotului	188
Anexa 3.6. Documente conexe	191

**NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA
CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE**

Indicativ NP 057-02
Înlocuiește NP 016-96

1. GENERALITĂȚI

1.1. Obiect

1.1.1. Prezentul normativ stabilește condițiile de amplasare și conformare corespunzătoare construcțiilor de locuințe, (cap. 2) precum și condițiile tehnice, criteriile și nivelurile de performanță corespunzătoare cerințelor de calitate, la care trebuie să răspundă construcțiile de locuințe, (cap. 3) în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

1.1.2. Prezentul normativ are drept scop asigurarea protecției și confortului necesar utilizatorilor (indiferent de vârstă sau stare de sănătate) în concordanță cu exigențele specifice, prin îmbunătățirea performanțelor clădirilor de locuințe.

1.1.3. Condițiile tehnice de calitate, corespunzătoare clădirilor de locuințe, stabilite prin prezentul normativ, trebuie realizate și menținute la aceiași parametri, pe întreaga durată de serviciu a acestora.

1.2. Domeniu de aplicare și condiții de utilizare

1.2.1. Prevederile prezentului normativ se aplică la proiectarea clădirilor de locuințe noi, aflate în mediul urban sau rural, indiferent de forma de proprietate, precum și la modernizarea, reamenajarea, transformarea, repararea și consolidarea construcțiilor de locuințe existente.

1.2.2. La lucrările de modernizare, reamenajare, transformare, reparare și consolidare a clădirilor existente, în cazul în care, din motive justificate, nu pot fi îndeplinite unele prevederi ale normativului, se vor asigura, prin proiect, măsuri compensatorii.

1.2.3. Prevederile prezentului normativ au caracter de recomandare pentru locuințele parter și parter plus un etaj, situate în mediul rural, precum și pentru locuințele provizorii.

1.2.4. În funcție de categoria de importanță a investiției ce se va proiecta, se vor adopta niveluri de performanță impuse de respectiva încadrare, dar în nici un caz inferioare celor prevăzute în prezentul normativ.

1.2.5. Prevederile prezentului normativ sunt destinate proiectanților, executanților, verificatorilor de proiecte, experților tehnici și responsabililor tehnici cu execuția, proprietarilor sub orice titlu și utilizatorilor clădirilor de locuințe, precum și organelor administrației publice, potrivit obligațiilor și răspunderilor ce le revin, în conformitate cu Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții.

1.2.6. Pentru cazul clădirilor de locuințe cu mansardă, se vor avea în vedere și prevederile normativului NP 064 „Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit”.

1.2.7. Pentru cazul locuințelor din clădiri cu mai multe funcțiuni, se vor avea în vedere și reglementările specifice funcțiilor respective.

1.2.8. La proiectarea unei construcții de locuințe, în afara prevederilor din prezentul normativ (după caz), se vor avea în vedere și prevederile normativului NP 051 „Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap”.

1.2.9. *Toate reglementările utilizate la proiectarea unei clădiri de locuințe, vor fi cele în vigoare la data elaborării proiectului de investiție respectiv.*

1.3. Referințe generale

1.3.1. Documentele tehnice și legislative, ce au stat la baza întocmirii prezentului normativ, sunt următoarele:

- Legea nr.10/1995 – privind calitatea în construcții
- NC 001 – Normativ cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995
- Ordonanța de urgență nr.102/1999 – privind protecția specială și încadrarea în muncă a persoanelor cu handicap.

1.4. Terminologie

În contextul prezentului normativ, termenii de mai jos au următoarea semnificație:

Persoană cu handicap – persoană cu dificultăți mecanice și motrice (cu dificultăți de mers, sau blocată în scaun rulant) precum și persoane cu deficiențe ale aparatului ocular sau auditiv.

ANEXA 1.

TIPOLOGIA CLĂDIRILOR DE LOCUIT

Tipologii – clădiri de locuințe – în funcție de:

1. Zona teritorială

- *urbane* – clădiri de locuințe amplasate în cadrul zonei urbane;
- *rurale* – clădiri de locuințe amplasate în cadrul zonei rurale.

2. Modul de locuire

- *unifamiliale* (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință);
- *semicolective* – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;
- *colective* – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

3. Conformare și amplasare pe lot

- *izolate* – clădiri de locuințe amplasate izolat, în cadrul unui lot;
- *cuplate* – clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi;
- *înșiruite* – clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor;

- *covor*¹ – clădiri de locuințe (de forma L sau U) amplasate în (REȚEA) lot, pe limita a două sau trei laturi, cuplate sau nu, cu clădirile vecine;
- *terasate* – clădiri de locuințe cu apartamente suprapuse în retragere, pe teren în pantă.

4. Regimul de înălțime

- *foarte redus* – P, P + 1;
- *redus* – P + 2 ÷ P + 5;
- *mediu* – P + 5 ÷ P + 11;
- *înalt* – clădire la care cota pardoselii, ultimului nivel folosibil, este situată la peste 28,00 m față de nivelul terenului (carosabil adiacent);
- *foarte înalt* – idem, la $\geq 50,00$ m.

¹ Noțiunea de „covor” este proprie clădirilor de locuințe individuale, iar cea de „rețea” celor colective.

2. CONDITII DE AMPLASARE și CONFORMARE CORESPUNZĂTOARE CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE (conform „Regulament general de urbanism” HG 525/1996)

2.1. Considerente generale

2.1.1. Construcțiile de locuințe se amplasează, de regulă, în cadrul intravilanului localităților, având avantajul legăturii cu dotările din suprastructura și infrastructura edilitară existentă.

2.1.2. În cazul amplasării locuințelor în afara localităților, acestora trebuie să li se asigure toate utilitățile, prin rezolvări locale sau prin rãcordãri la sistemul edilitar cel mai apropiat.

2.2. Amplasarea în cadrul localității

2.2.1. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

- Concentrații de noxe maxim admise – conform prevederilor STAS 12574
- Valoarea admisibilă a zgomotului: max. 50 dB (A) – la 2,00 m de fațada clădirii (în caz că nu este posibil să se respecte această condiție, se vor lua măsuri de izolare corespunzătoare).

2.3. Procent de ocupare a terenurilor (POT)

2.3.1. Se vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile, respectându-se condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism.

2.4. Orientarea față de punctele cardinale

2.4.1. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

2.5. Influența vântului și a curenților de aer

2.5.1. În funcție de condițiile din zonă și de distanțele dintre clădiri, se vor evita formele planimetrice și volumetrice care pot crea disconfort la nivel pietonal.

2.6. Condiții de vecinătate

2.6.1. La stabilirea condițiilor de vecinătate se va ține seama de prevederile existente în PUD și în Certificatul de Urbanism, precum și de măsurile de preîntâmpinare a propagării incendiilor, stabilite în reglementările tehnice specifice.

2.7. Regim de înălțime

2.7.1. Stabilirea regimului de înălțime se va face în concordanță cu prevederile PUZ (plan urbanistic zonal) și PUD (plan urbanistic de detaliu), precum și cu indicatorii POT (procent de ocupare al terenului) și CUT (coeficient de utilizare al terenului) prevăzuți în Certificatul de Urbanism, avându-se în vedere, totodată, influența vântului și a curenților de aer din zonă.

2.8. Accese carosabile

2.8.1. 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, conform reglementelor locale de urbanism;

- alei semi (carosabile) în interiorul zonelor parcelate, având:
 - pentru alei cu $L = \text{max. } 25,00 \text{ m}$
 $l = \text{min. } 3,50 \text{ m}$
 - pentru alei cu $L > 25,00 \text{ m}$
 $l = \text{min. } 3,50 \text{ m} + \text{supralărgiri de depășire și zone pentru manevre de întoarcere}$
- în cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături) având:
 - pentru alei cu $L = 30,00 \text{ m}$
 $l = 3,50 \text{ m}$ (o bandă)
 - pentru alei cu $L = 30 + 100,00 \text{ m}$
 $l = \text{min. } 2 \text{ benzi (7,00 m.)}$ cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

2.8.2. Pentru *locuințe semicolective* – cu acces propriu și lot folosit în comun, se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform regulamentelor locale de urbanism;
- în cazul parcelării pe două rânduri:
 - idem prevederi cap. 2.8.1.

2.8.3. Pentru *locuințe colective* cu acces și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform regulamentelor locale de urbanism;
- accese la parcaje și garaje.

2.9. Accese pietonale

2.9.1. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP 051.

2.10. Parcaje

2.10.1. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, avându-se în vedere și prevederile normativului NP 051.

2.10.2. Pentru construcțiile de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare astfel:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente, pentru locuințe semicolective, cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente, în locuințe colective, cu acces și lot în comun.

2.10.3. Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale, vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100 %.

2.11. Spații verzi

2.11.1. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuințe, dar nu mai puțin de $2 \text{ m}^2/\text{locuitor}$.