



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

Nr. 38740/11.04.2024

Pentru : DIRECTIA PATRIMONIU;

De la : DIRECTIA TEHNICA - Serviciul Clădiri Publice;

Obiect : Centru de zi pentru persoane cu handicap neuropsihic si mental;

Nr. pag. : 1

În vederea autorizării obiectivului de investiții "**Centru de zi pentru persoane cu handicap neuropsihic si mental**", in municipiul Bistrita, cartier Unirea nr.51 va rugam sa treceti in domeniu privat al municipiului Bistrita, in vederea valorificării (demolării), construcțiile C1, C2, si C3, din C.F. 90162.

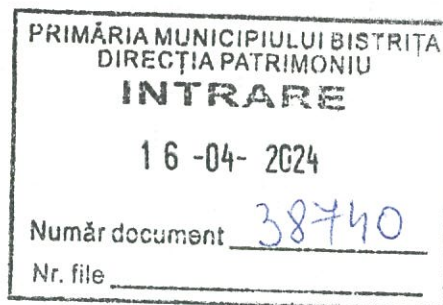
Anexam extrasul C.F. nr. 90162.

Cu deosebita stima,

Administrator public
Florin GAUREAN

Director executiv DT,
IVAȘCU Lia

Șef serviciu clădiri publice,
Ioan CIOCANEA



Intocmit:
G.M./2 ex.

Done Cioșcanu



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

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BISTRIȚA
Nr.4739/12.04.2024

PENTRU: DIRECȚIA PATRIMONIU

DE LA DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ

OBIECT: solicitare colaborare

NR.PAG. 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA	
DIRECȚIA PATRIMONIU	
INTRARE	
16 -04- 2024	
Număr document	50244
Nr. file	

Având în vedere derularea proiectului Centrul de zi pentru persoane cu handicap neuropsihic și mental în municipiul Bistrița, localitatea componentă Unirea nr.51, vă rugăm întreprindeți măsurile necesare pentru trecerea din domeniul public în domeniul privat al imobilului de la adresa susmenționată, în vederea demarării acțiunii de demolare deoarece: clădirea nu întrunește cerințele prevăzute în Standarde specifice minime de calitate pentru servicii sociale organizate ca Centre de zi pentru persoane adulte cu dizabilități și nici nu respectă standardele Nzeb.

Vă mulțumim anticipat pentru colaborare !

**DIRECTOR EXECUTIV,
DREPTATE RADU**



D.N/ex.2.

Handwritten signature: Ana Maria Cojocariu

Lucia Vojacariu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ

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

Directia de Asistenta Sociala

Directia Tehnica

Nr. 5.975 din 15.05.2024



NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Privind darea în administrare a terenului și a construcțiilor aferente, identificate prin Extras CF Nr. 90162, din domeniul public al Municipiului Bistrița, către DAS Bistrița, precum și demararea procedurilor de demolare a celor 3 construcții existente în localitatea componenta Unirea, Nr. 51

1	<p>Informații generale privind obiectivul de investiții situat în localitatea componenta Unirea, Nr. 51</p> <p>Titlu Proiect: Centrul de zi de pentru persoane cu handicap neuropsihic și mental în municipiul Bistrița</p> <p>Beneficiarul investiției: Direcția de Asistență Socială Bistrița</p>
2.	<p>Informații generale privind descrierea beneficiarului</p> <p>Direcția de Asistență Socială Bistrița este o instituție publică cu personalitate juridică, înființată în subordinea Consiliului local al municipiului Bistrița, cu scopul de a asigura aplicarea politicilor sociale și în domeniul protecției persoanelor cu dizabilități.</p> <p>În municipiul Bistrița există un număr de 4732 persoane cu handicap la data de 29.02.2024, așa cum reiese din evidențele a DGASPC Bistrița-Năsăud. Dintre aceste persoane 1382 persoane sunt încadrate în gradul grav cu drept la asistent personal, 122 persoane sunt încadrate în grad grav de handicap fără asistent personal, 2608 persoane sunt încadrate în gradul accentuat, 582 în grad mediu și 38 persoane în grad ușor de handicap.</p> <p>Pentru a veni în sprijinul persoanelor adulte cu dizabilități neuropsihice și mentale care după cum vedem din datele statistice de mai sus predomină ca și tip de handicap, precum și a familiilor acestora, ca și beneficiari indirecti, Direcția de Asistență Socială Bistrița a identificat soluția de satisfacere a acestei nevoi prin înființarea unui centru "Centrul de zi pentru persoane adulte cu handicap neuropsihic și mental", asigurând astfel creșterea capacității și eficientizarea sistemului de servicii sociale.</p> <p>Dezvoltarea rețelei de servicii sociale pentru persoanele cu dizabilități este o prioritate urmărită în toate documentele de politici publice din ultimii ani: începând de la prevederile art. 33 din Legea nr.448/2007 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu dizabilități</p>
3	<p>Informații generale privind descrierea proiectului</p> <p>Proiectul Centrul de zi de pentru persoane cu handicap neuropsihic și mental în municipiul Bistrița, a fost depus în cursul anului 2023, iar la data de 08.01.2024, a fost semnat Contractul de finanțare nr. 50/08.01.2024.</p> <p>Aprobarea acestui proiect a avut la baza depunerea dosarului Cererii de finanțare care a cuprins printre altele o serie de documente, Hotărâri ale Consiliului Local de aprobarea a acestui proiect, precum și declarații ale primarului municipiului Bistrița.</p> <p>Astfel, prin HCL Nr. 145/16.08.2023 a fost aprobată depunerea proiectului în vederea finanțării acestuia prin PNRR, precum și asumarea următoarelor angajamente:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Municipiul Bistrița, prin Direcția de Asistență Socială va finanța toate cheltuielile legate de proiect, inclusiv cheltuielile neeligibile care vor apărea pe parcursul implementării proiectului

	<p>2. Municipiul Bistrita va asigura finantarea noului serviciu creat, pe o perioada de minim 10 ani de la finalizarea contractului, precum si acreditarea si licentierea noului serviciu social creat Cod 8899 CZ-DI</p> <p>Prin HCL Nr. 168/28.09.2023 s-a aprobat darea in administrare catre Directia de Asistenta Sociala a terenului din localitatea componenta Unirea Nr. 51, identificat prin Extras CF nr. 90162, si numar cadastral 90162, precum si dreptul de a efectua lucrari de constructie a imobilului, pe o perioada de minim 10 ani.</p> <p>Prin Declaratia privind asumarea respectarii principiului DNSH, UAT Municipiul Bistrita si -a asumat ^{-principii de mediu} faptul ca proiectul nu prejudiciaza in mod semnificativ pe durata intregului ciclu de viata a investitiei, niciunul dintre cele 6 obiective de mediu, prevazute la art. 17 al Regulamentului UE 2020/852.</p> <p>Tinand cont de aspectele prezentate anterior, coroborate cu faptul ca in centrul de zi nou infiinat se vor desfasura activitati pentru un numar de minim 100 de persoane cu handicap neuropsihic si mental, este absolut obligatoriu ca in cadrul acestui imobil sa fie create toate facilitatile pe care legislatia in acest domeniu le impune. Mentionam faptul ca legislatia in domeniul persoanelor cu dizabilitati prevede respectarea unor standarde minime de calitate, inclusiv faptul ca usile de acces in imobil trebuie sa aiba o deschidere mai larga, precum si crearea infrastructurii care sa permita atat accesul echipamentelor speciale de genul carucioare persoane dizabilitati, precum si construirea rampelor speciale.</p>
4	<p>Informații privind regimul juridic al terenului care face obiectul investitiei</p> <p>Regimul juridic aferent obiectivului de investitii este imobilul situat in localitatea componeneta Unirea, Nr. 51, care se afla in proprietatea Primariei municipiului Bistrita, conform Extrasului de Carte funciara, cu numarul cadastral Locatia aleasa se afla in proprietatea primariei municipiului Bistrita, conform datelor din Extrasul CF Nr. 90162.</p> <p>Conform HCL Nr. 168/28.09.2023, acest teren va fi dat in administrare pentru o perioada de cel putin 10 ani de la finalizarea proiectului din proprietatea municipiului Bistrita, catre Directia de Asistenta Sociala Bistrita.</p>
5	<p>Reglementari privind necesitatea demararii activitatii de demolare a celor 3 corpuri de cladire</p> <p>Solicitarea demarării procedurilor de demolare a construcțiilor existente la locația cu numărul 51, în localitatea componenta Unirea, are un fundament stabil, în sensul ca aceste clădiri actuale, nu vor putea să îndeplinească doar prin reabilitare si renovare, standardele minime de calitate obligatorii pentru serviciile sociale acordate prin centrul de zi, si nici indeplinirea standardului de constructie nzeb, impus prin contractul de finantare.</p> <p>Cladirile sunt in stare de degradare avansata, mai ales corpul de cladire C3 care are structura din lemn placata cu cherestea de rasinos, acoperita cu placi de azbociment. Acoperisul in timp s-a deteriorat, favorizand si deteriorarea structurii de rezistenta, astfel incat la momentul de fata, acoperisul este prabusit pe 1/3 din suprafata.</p> <p>Corpul de cladire C2 - reprezinta o constructie pe grinzi si stalpi de beton care a avut destinatia de garaj si magazie avand fundatie joasa, pentru a avea acces auto sau cu alte utilaje care nu poate fi adaptata la cerintele noi impuse de proiect.</p> <p>Corpul de cladire C1 - reprezita o constructie veche edificata in perioada anilor 1920 avand diverse destinatii in timp. In ultima perioada insa, nefiind intretinuta corespunzator a ajuns la o stare avansata de degradare. Degradarea se datoreaza in mod special spargerii tiglelor de pe acoperis, de unde se pot vedea urme de infiltratii care au afectat structura sarpantei si tencuelii interioare, provocand igrasie si degradarea finisajelor. Tencuielile interioare/exterioare, tamplaria interioara/exterioara si pardoselile sunt intro stare de degradare avansata in timp.</p> <p>Subsolul de asemenea este realizat necorespunzator, astfel in cat cand ploua este inundat in permanenta, lasand urme vizibile pe pereti si pardosea.</p> <p>Concluzia finala poate fi facuta in baza unei expertize tehnice pentru constructie, semnata de un expert omologat unde vor fi trecute toate detaliile tehnice corespunzatoare.</p>
6	<p>Reglementari speciale privind interventiile propuse asupra imobilului</p> <p>Lucrarile de executie care se vor efectua in vederea infiintarii Centrului de zi pentru persoane cu handicap neuropsihic si mental, se vor realiza in baza unui proiect de arhitectura realizat pe baza unei expertize tehnice pentru constructie, care va fi avizat de catre Ministerul Culturii prin Directia Judeteana pentru Cultura Bistrita-Nasaud, intrucat terenul aferent este amplasat in zona protejata marcata, in jurul Bisericii Evanghelice din zona centrala a localitatii Unirea.</p>

7	<p>Cadrul legislativ aplicabil și impunerile care rezultă din aplicarea acestuia</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legea nr. 292/2011, Legea asistenței sociale, cu modificările ulterioare; - Legea nr 17/2000, privind asistența socială a persoanelor vârstnice, republicată, cu modificările și completările ulterioare; - Legea nr.197/2012 privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale; - Hotărârea Guvernului nr. 476/2019 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr.197/2012 privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 118/2014, și a Hotărârii Guvernului nr. 867/2015 pentru aprobarea Nomenclatorului serviciilor sociale, precum și a regulamentelor-cadru de organizare și funcționare a serviciilor sociale; - Hotărârea Guvernului nr. 118/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr.197/2012 privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale, cu modificările și completările ulterioare, anexele 1-30; - Hotărârea Guvernului nr. 867/2015 pentru aprobarea Nomenclatorului serviciilor sociale, precum și a regulamentelor-cadru de organizare și funcționare a serviciilor sociale, cu modificările și completările ulterioare; - Standard minim de calitate aplicabil: Standarde minime de calitate pentru serviciile sociale acordate în comunitate, organizate ca centru de zi pentru persoane vârstnice destinate persoanelor adulte Anexa 6 din Ordinul 29/2019.
8	<p>Alte informații considerate semnificative</p> <p>În ceea ce privește eficiența energetică, imobilul destinat centrului de zi ar trebui să prezinte un sistem constructiv integrat eficient și să corespundă cu reglementările standardului nZeb. Prin urmare, este important ca acesta să fie construit având în vedere două aspecte esențiale: durabilitatea și eficiența în orice moment.</p>

DIRECTOR EXECUTIV DAS,

Radu Dreptate



DIRECTOR EXECUTIV DT

Lia Ivascu



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 90162 Bistrița

Nr. cerere	11473
Ziua	28
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164797342



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Unirea, Nr. 51, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90162	1.196	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	90162-C1	Loc. Unirea, Nr. 51, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:224 mp; Centru de integrare a persoanelor cu handicap "Asociatia handicapatilor psihici". Cladire corp A. Constructie in regim de inaltime S(partial) +P. S.constr = 224mp. S.desf = 310mp
A1.2	90162-C2	Loc. Unirea, Nr. 51, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:197 mp; Cladire corp B. Constructie in regim de inaltime P. S.constr = 197mp. S. desf = 197mp
A1.3	90162-C3	Loc. Unirea, Nr. 51, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp; Cladire corp C. Constructie in regim de inaltime P. S.constr = 55mp. S. desf = 55mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
244 / 04/01/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 04/01/2022 emis de Filimon Timofei; Act Administrativ nr. Extrase CF nr. 89661, 89663, 89675, din 04/11/2021 emis de BCPI Bistrita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 04/01/2022 emis de Filimon Timofei; Act Administrativ nr. Nota de constatare nr. 109408, din 15/12/2021 emis de Primaria Municipiului Bistrita; Act Normativ nr. Hotarare de Guvern nr. 527, din 02/06/2010 emis de Guvernul Romaniei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public <i>OBSERVATII: adus din cf 89663, 89661, 89675</i>	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public	A1.2
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public	A1.3

C. Partea III. SARCINI .

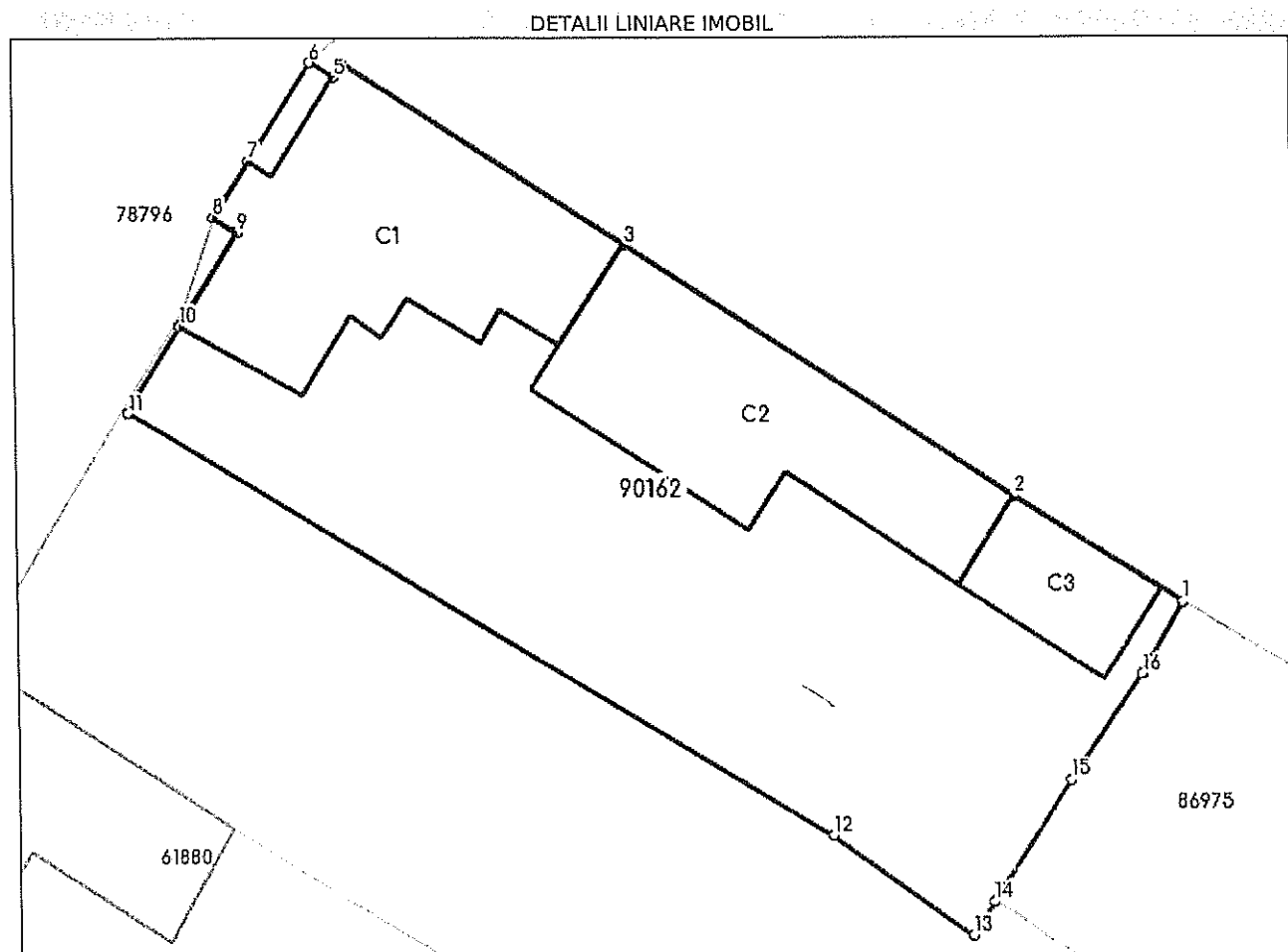
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90162	1.196	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.196	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	90162-C1	construcții administrative și social culturale	224	Cu acte	S. construită la sol: 224 mp; Centru de integrare a persoanelor cu handicap "Asociația handicapatilor psihici". Clădire corp A. Construcție în regim de înălțime S(partial)+P. S.constr = 224mp. S.desf = 310mp
A1.2	90162-C2	construcții administrative și social culturale	197	Cu acte	S. construită la sol: 197 mp; Clădire corp B. Construcție în regim de înălțime P. S.constr = 197mp. S.desf = 197mp
A1.3	90162-C3	construcții anexa	55	Cu acte	S. construită la sol: 55 mp; Clădire corp C. Construcție în regim de înălțime P. S.constr = 55mp. S.desf = 55mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.916
2	3	25.3
3	4	18.191
4	5	0.946
5	6	1.507
6	7	6.371
7	8	3.609
8	9	1.522
9	10	6.059
10	11	5.575
11	12	44.656
12	13	9.342
13	14	2.172
14	15	7.93
15	16	7.021
16	1	4.563

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/02/2024, 11:36

CU CIOATA IOANA VOICHIȚA
REFERENT

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 337 din 07.03.2024

În scopul: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire Reabilitare și modernizare „Centru de zi pentru persoane adulte cu handicap neuropsihic și mental”, loc. componentă Unirea nr.51, Municipiul Bistrița, jud.B-N;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** prin **Direcția Tehnică**, cu sediul în **România**, județul **Bistrița-Năsăud**, municipiul **Bistrița**, localitate componentă **Bistrița**, cod poștal, **Piața Centrală**, nr. 6, bl., sc., et., ap. , telefon/fax **0263223923**, e-mail **www.primariabistrita.ro** , înregistrat la nr. **20981** din **28.02.2024**,

Pentru imobilul teren si construcții situat în: județul **Bistrița-Năsăud**, municipiul **Bistrița**, localitatea componentă **Unirea**, , cod poștal, , nr. **51**, bl., sc., et., ap. , **Cartea funciara** nr. **90162**; nr. cad/topo **90162**, cad.**90162-C1**, cad.**90162-C2**, cad.**90162-C3**;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **B-URB-10-03U/2010**, faza **PUG** , aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Bistrița** nr. **136/2013**; **HCL nr.184/2018**; **HCL nr.207/2023**, În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobile: construcții cu destinația Centru de integrare a persoanelor cu handicap "Asociația Handicapaților Psihici" - clădire corp A cu regim de înălțime S(parțial)+P, clădire corp B (regim de înălțime parter), clădire corp C (regim de înălțime parter) și teren (curți construcții) în suprafață de 1.196mp, situate în intravilanul Mun.Bistrița, loc. componentă Unirea- conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, proprietate a Municipiului Bistrița (domeniul public)- conform Cf nr.90162;
- imobilul este situat în zona istorică protejată din centrul localității componente Unirea;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: 3 construcții și teren (curți construcții) în suprafață de 1.196mp;
- destinație: conform PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, imobilul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, loc. componentă Unirea, UTR 40 (Is1) subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise - conform Anexei nr.1- Regulamentul local de urbanism aferent PUG al Mun. Bistrița pentru subzona (Is1) care face parte din prezentul certificat de urbanism;
- zona B de impozitare- conform HCL nr.144/2014

Întocmit, Ispravă Mariana

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare: PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, HCL nr.207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent;

- conform prevederilor RLU aferent PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, realizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare „Centru de zi pentru persoane adulte cu handicap neuropsihic și mental”, loc. componentă Unirea nr.51, este posibilă cu respectarea cumulativă a următoarelor: lucrările propuse vor ține seama de caracterul istoric al zonei în care se află imobilului, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare ceramică, tâmplărie exterioară din lemn sau aluminiu îmbrăcat în lemn; regim de înălțime max.P+4E; înălțime max.admisă la cornișă 15m de la cota terenului amenajat; POTmax.50%; CUTmax.2,5 Adc/mp, spații verzi min.30% din suprafața terenului și locuri de parcare pe teren proprietate privată- conform HGR nr.525/1996, actualizată. Se va menține amplasamentul construcțiilor existente. Accesul se realizează pe accesul existent, din drumul public. Parcela este dotată cu utilități publice, branșarea cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale se va face pe cheltuiala beneficiarului, cu acordul deținătorilor de utilități publice. Documentația va cuprinde și soluția pentru executarea lucrărilor de racorduri și branșamente la rețelele de apă-canal, gaze /termice, energie electrică. Proiectul va respecta cerințele min.de performanță energetică, iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică. Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale OMS nr.119/2014, precum și alte prevederi legale în vigoare.

- Reglementările specifice nr.21.949/01.03.2024 privind intervențiile la imobilul din loc. componentă Unirea nr.51, întocmite de Compartimentul Monumente, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;

- documentația se va întocmi și semna în conformitate cu prev. legale în vigoare și ale legii nr.50/1991, actualizată;

- lucrările propuse se vor putea realiza în condițiile în care se respectă toate prev.legale în vigoare, a RLU aferent PUG al Mun.Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prel.cu HCL nr.184/2018, HCL nr.207/2023 și potrivit Anexei 1- parte integrantă din prezentul certificat de urbanism

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire Reabilitare și modernizare „Centru de zi pentru persoane adulte cu handicap neuropsihic și mental”, loc. componentă Unirea nr.51, Municipiul Bistrița, jud.B-N;

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul **are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului** în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T.după caz,(două exemplare originale), identice.

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) *avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

☒ alimentare cu apă - AQUABIS SA

☒ gaze naturale - DELGAZ
GRID SA

☐ Inspectoratul de Poliție-
Serviciu Circulație

☒ canalizare - AQUABIS SA

☐ telefonizare

☒ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☒ alimentare cu energie electrică -
DEER Suc.Bistrița

☒ salubritate - SUPERCOM SA

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul
Bistrița

Alte avize/acorduri:

- **expertiza tehnică a imobilului;**

- **studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, conform prevederilor Legii nr. 372/2005;**

- **dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură emisă de OAR;**

- **acordul autentificat al vecinilor afectați de lucrări, în cazul în care lucrările se realizează pe limita de proprietate;**

d.2) *avize și acorduri privind:*

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3) *avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☒ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original):*

☒ vericator

☒ studiu geotehnic

☒ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora ; - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente; precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - scutit de taxă

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,

/ Gaftone Floare

05/03

Achitat taxa de **7,00** lei, conform **chitanței nr. scutit** Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **07.03.2024**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatul de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

II.3. ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR - IS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

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;

Subzonele funcționale ale zonei de **IS** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – IS

Pentru toate funcțiunile de servicii comerciale de tip hypermarket care se încadrează în subzona funcțională IS2 se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul Municipiului Bistrița din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale etc.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

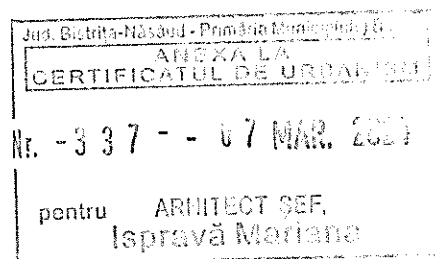
Sunt admise următoarele utilizări:

IS1

- 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;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

IS2

- servicii comerciale de tip hypermarket;
- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;



- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

IS3

- servicii de alimentație publică, unități de cazare aferente activităților turistice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- 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;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- piste de biciclete;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS1

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;

IS2

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket și tip mall;
- 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;

IS3

- amenajări și construcții aferente sporturilor automobilistice și motociclistice dacă suprafața minimă a parcelei este de 5 hectare;

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRIȚA, JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD**

- depozite de carburanți, garaje auto, paddockuri aferente sporturilor cu motor cu condiția respectării normelor și a legislației în vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

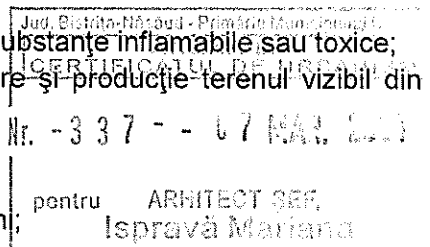
IS1+IS3

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- 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.

IS2

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități 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;
- 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;



PROIECTANT GENERAL: S.C. BLOM ROMANIA S.R.L.

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

IS1

- se consideră construibile parcelele îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	DIMENSIUNEA MINIMĂ A TERENULUI*	
	SUPRAFAȚA (MP)	FRONT (M)
ÎNȘIRUIT	150	8
CUPLAT	300	18
IZOLAT	600	25

(2) – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

IS2: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona **IS2** este de 3000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 50 m.

IS3: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru utilizările admise fără condiționări (Secțiunea 1, Articolul 1):

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	DIMENSIUNEA MINIMĂ A TERENULUI*	
	SUPRAFAȚA (MP)	FRONT (M)
ÎNȘIRUIT	150	8
CUPLAT	300	18
IZOLAT	600	25

(2) – dimensiuni minime pentru utilizările admise cu condiționări (secțiunea 1, articolul 2):

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona **IS3** este de 50000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 50 m.

ARTICOLUL 5 - 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 **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

IS1: în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRIȚA, JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD**

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6,00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrace de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

IS2: prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **11,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

IS3: retragerile minime de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare:

- **11,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

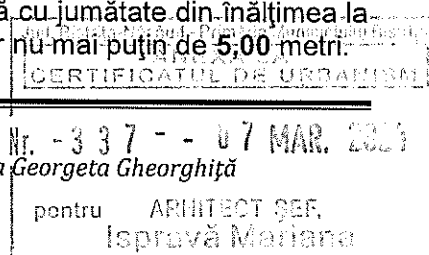
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

IS1+IS3

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15,00 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 **3,00 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;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrace 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 **3,00 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 retrace față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,00 metri**;
- 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 **5,00 metri**.

PROIECTANT GENERAL: S.C. BLOM ROMANIA S.R.L.

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela



- 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;

IS2

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât IS2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

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

IS1+IS3

- 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 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile; IS2
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

IS1+IS3

- 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.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRIȚA, JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD**

- 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 150 m;

IS2

- în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

IS1+IS2+IS3

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS1+IS3

- 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;

IS2

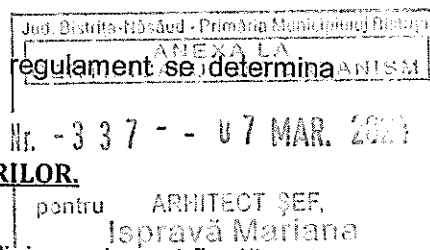
În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

IS1+IS2+IS3

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

IS1

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRIȚA, JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD**

condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

SUNZONE FUNCȚIONALE	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ (METRI)	ÎNĂLȚIME NIVEL CONVENȚIONAL (3,00 METRI)
IS1 + IS3	15	P+4E
IS2	12	P+2E

***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;

IS2

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1+IS3

- 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 aceleiași clădiri;**
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- 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 țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția țiglelor 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);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRIȚA, JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂȘAUD**

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite 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, panouri tip sandwich, alucobond.**
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

IS2

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- volumele vor fi mascate către limitele laterale și posterioare

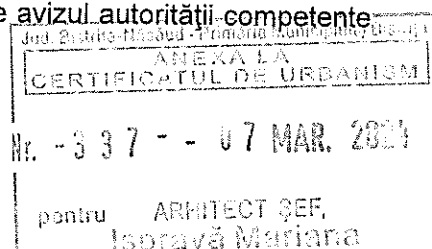
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

IS1+IS3:

- 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.

IS2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.



PROIECTANT GENERAL: S.C. BLOM ROMANIA S.R.L.

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiciu

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

IS1+IS3:

- 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 **40 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;

IS2

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

IS1+IS3:

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,80 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

IS2

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **1,80 metri** din care un soclu de **0,60 m**, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

IS1 : P+4 * : $POT_{maxim} = 50\%$

IS2 : P+2 * : $POT_{maxim} = 70\%$

IS3 : P+2 * : $POT_{maxim} = 50\%$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

IS1 : P+4 * : $CUT_{maxim} = 2.50$

IS2 : P+2 * : $CUT_{maxim} = 2.1$, $CUT_{volumetric\ maxim} = 8.5$;

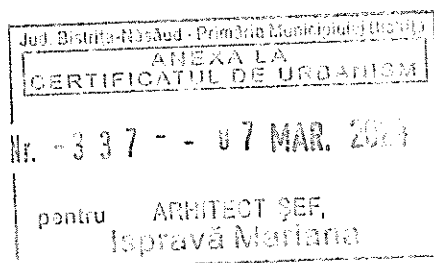
IS3 : P+2 * : $CUT_{maxim} = 1.50$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ PENTRU IS1, IS2, IS3:

1. ESTE INTERZISĂ MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME) PRIN P.U.Z. ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE.

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.



PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA
ARHITECT SEF
SERVICIUL STRATEGIE URBANA
COMPARTIMENT MONUMENTE
NR. 21949/ 01.03.2024

Reglementari specifice,
privind interventiile in zona protejata din centrul localitatii componente Unirea,
parcelarul nr. 51

A. Scurt istoric

Parcelarul cu numarul 51 din strada Principala a localitatii componente din Unirea este amplasat in zona protejata marcata in jurul bisericii din zona centrala.

Datorita apropierii de Biserica Ortodoxa "**Sf. Arhangheli Mihail si Gavril**", fosta biserica evanghelica de secol XV, inregistrata in Lista Monumentelor Istorice ca monument de arhitectura cu codul **BN-II-m-B-01722**, parcelarul se afla intr-o zona de protectie arhitecturala, care impune respectarea legislatiei specifice monumentelor istorice in zona centrala a localitatii Unirea.

Imobilul cu numarul 51 este o constructie edificata in perioada 1920-1930. Cladirea din caramida si piatra e dezvoltata pe o parcela din frontul sudic al localitatii cu planul in forma de L. Corpul de la strada de plan rectangular, are fatada principala cu sapte axe; in axul median este usa de intrare care e precedata de un fronton sustinut de stalpi de zidarie, flancata de cate trei ferestre cu doua canaturi. Fatada laterala cu doua axe are deschideri similare cu fatada principala. Acoperisul in 3 ape are invelitoarea din tigla profilata. Aspectul actual al cladirii prezinta o fatada principala degradata datorita infiltratiilor de apa, cu exfolieri de tencuiala.

In parcelarul nr.51 imobilul constructie e compus din trei corpuri alipite, situate pe limita de proprietate vestica a parcelei.

Actualmente functiunea cladirii este de centru de integrare a persoanelor cu handicap - *Centru de zi pentru persoane adulte cu handicap neuropsihic si mental.*

B. Reglementari privind interventiile

Lucarile de **reabilitare si modernizare imobil** sunt posibile printr-un proiect de arhitectura realizat pe baza unei expertize tehnice pentru constructie, care va urmari pastrarea coerenței arhitecturale istorice în centrul localității Unirea. deoarece construcțiile din parcelarul cu numărul 51 au un rol ambiental pentru zona istorica a localitatii. In acest context se recomanda pastrarea aspectului cladirii existente, respectiv pastrare forma si aspect acoperis, folosirea de materiale de constructie, finisaj si invelitoare specifice zonei istorice, cromatica specifica.

Interventiile constructive se realizează în baza unui proiect de arhitectură, avizat de Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Bistrița-Năsăud, pentru ca parcelarul nr.51 se afla in zona de protectie arhitecturala a localitatii componente Unirea.

Consilier
Arh. Bungardean Cristina



Consilier
Popa Lucian Nicolae

