

SC DABRO IMPEX SRL

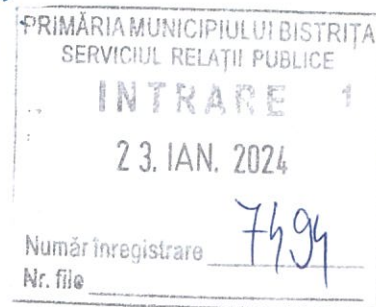
Blăjenii de Sus nr. 71

Bistrița/Năsăud

22 din 22.01.2024

dl. dr. V. Morțuș  
log. clienților  
19.01.2024

dl. dr. S. Morțuș  
log. clienților  
23.01.2024



Către

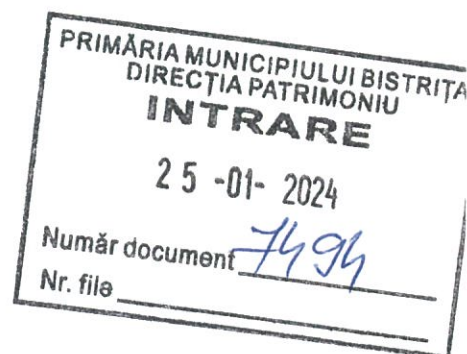
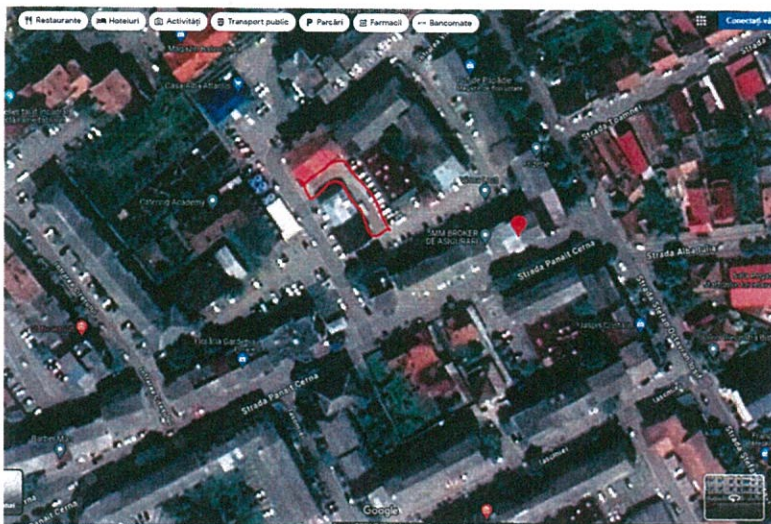
Primăria Municipiului Bistrița

Piața Centrală 6

**În atenția dlui Primar Turc Ioan**

Revin cu rugămintea de a începe negocierile pentru vânzarea unui teren din municipiul Bistrița, strada Panait Cerna nr. 5, identificat în CF Bistrița 58153, nr. cad 58153, în suprafața de 303,30 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Bistrița.

Terenul are formă de L, cu laturile adiacente clădirii deținute în proprietate de către firma SC DABRO IMPEX SRL



Latura nord estică

Latura nord-vestică



*dl. dr. Morțuș*

Tel: 074460 0032



Conform **PUG aprobat prin HCL nr.136/2013**, prelungit cu HCL nr.184/2018, teren curți construcții cu suprafața de 303 mp, proprietatea Municipiului Bistrița, domeniu privat, conform CF nr. 58153.

Terenul este situat în UTR 9- L3- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente de P+5-6 niveluri, zona de impozitare A.

**Reglementări din PUG:**

UTR 9- L3- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente de P+5-6 niveluri;

**Parcela de teren înscrisă în CF nr. 58153 nu este construibilă.**

**Sunt admise următoarele utilizări:** L3: -locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri ; - **echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;** - scuaruri și grădini publice; - **construcții aferente echipării tehnico-edilitare;** - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi. - 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 selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu**

**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)

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

Terenul a fost concesiionat către SC DABRO IMPEX SRL proprietarul construcției aflată în imediata vecinătate pentru extindere spațiu comercial și prestări servicii.

Firma SC DABRO IMPEX SRL a întocmit o documentație pentru extindere spațiu, a obținut toate avizele solicitate, a achitat taxele pentru avize și autorizații, iar Primăria Bistrița a emis Autorizațiile de construire nr. 222/2007 și 728/2010, pentru extindere rețehnologizare brutăria DABRO.

Din cauza crizei economice din 2008, extinderea nu s-a mai realizat.

SC DABRO IMPEX SRL, BLĂJENII de SUS a deținut dreptul de concesiune pe o durată de 49 ani pe acest teren (Contractul de concesiune nr. 235 din 2004) și a achitat taxa stabilită pentru concesiune până în anul 2020, adică 16 ani.

În anul 2020, SC DABRO IMPEX SRL a solicitat vânzarea terenului în suprafață de 303, 00 mp și a depus Primăriei Bistrița o documentație în acest sens.

Primăria a solicitat renunțarea la dreptul de concesiune pentru a putea scoate terenul la vânzare prin licitație publică.

Ulterior, terenul a fost predat Direcției Patrimoniu din cadrul primăriei Bistrița, conform corespondenței anexate purtată între SC Dabro Impex SRL și Primăria Bistrița.

Licitația pentru vânzarea terenului nu s-a mai făcut, chiar dacă s-a renunțat la dreptul de concesiune de către SC DABRO IMPEX SRL.

La ora actuală, construcția existentă a fost concepută în așa fel încât să se asigure accesul pe terenul concesionat, întrucât normele sanitare nu permit aprovizionarea și deservirea la același acces.

Pe terenul solicitat, firma poate să-și desfășoare activitatea de acces și aprovizionare, întrucât pe latura sud- vestică clădirea se învecinează cu strada de acces, iar prin obturarea terenului de pe latura nord -vestică nu ar mai exista acces la etajul clădirii.

În consecință, solicit reluarea procedurilor de vânzare- cumpărare în cel mai scurt timp, pentru a avea posibilitatea de a cumpăra acest teren.

Cu mult respect,

Moldovan Ioan





**MUNICIPIUL BISTRIȚA**  
**NR. 31776/23.04.2019**

**Către:**

**DABRO IMPEX S.R.L.**  
**Blăjenii de Sus, nr.71**  
**Jud.Bistrița-Năsăud**

**Obiect: Comunicare**

Prin prezenta vă comunicăm faptul că prin Hotărârea Consiliului local Bistrița nr.32/21.02.2019 s-a stabilit analizarea și verificarea îndeplinirii clauzelor cuprinse în contractele de concesiune încheiate de către municipiul Bistrița cu persoanele fizice/juridice, de către comisia numită în acest sens.

Astfel că, vă rugăm să ne transmiteți până la data de 24.05.2019, documente necesare analizării și verificării de către comisie a îndeplinirii clauzelor/obiectivelor cuprinse în contractul de concesiune pe care îl aveți încheiat cu municipiul Bistrița, respectiv – copii după autorizația de construire și/sau prelungirea acesteia împreună cu documentația aferentă, planuri de situație și amplasament, procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, extras de CF de dată recentă aferent imobilului concesionat.

Vă mulțumim pentru înțelegere și colaborare!

**Viceprimar,**  
**Adrian Gelu MUTHI**



**Director executiv,**  
**Vasile MARINA**

**Șef Serviciu,**  
**Alina IONESCU**

**MUNICIPIUL BISTRIȚA**  
**Nr. 766/08.01.2020**

**Către:**

**DABRO IMPEX S.R.L.**  
**Blăjenii de Sus, nr.71**  
**Jud.Bistrița-Năsăud**

**Obiect :** Notificare privind contractul de concesiune nr.5469/235/27.05.2004

**Nr. pag.:** 1

Stimate domnule Moldovan Ioan,

Prin adresa nr.31776/23.04.2019 vi s-a comunicat faptul că prin Hotărârea Consiliului local Bistrița nr.32/21.02.2019 s-a stabilit analiza și verificarea îndeplinirii clauzelor cuprinse în contractele de concesiune încheiate de către municipiul Bistrița cu persoanele fizice/juridice, de către comisia numită în acest sens. În vederea analizării și verificării de către comisie a îndeplinirii clauzelor/obiectivelor cuprinse în contractul de concesiune nr.5469/235/27.05.2004, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 303,3 mp situat în municipiul Bistrița, str.Panait Cerna, nr.5, în vederea extinderii construcțiilor proprietate existente, raportat și la documentele depuse de dumneavoastră prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.40475/24.05.2019, comisia a stabilit următoarele:

1. retragerea concesiunii și rezilierea contractului începând cu data de 01.01.2020, motivat de faptul că nu ați respectat prevederile art.9 din contractul de concesiune mai sus amintit, respectiv nu ați realizat investiția, dumneavoastră având obligația ca în termen de 30 de zile de la data prezentei notificări să predați terenul liber de sarcini.

2. inițierea procedurilor în vederea vânzării prin licitație publică a terenului, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Vă mulțumim pentru înțelegere.

**Președinte comisie**  
**Primarul Municipiului Bistrița,**  
**Ovidiu Teodor CREȚU**



**Membru comisie**  
**Director executiv,**  
**Vasile MARINA**



**Membru comisie**  
**Șef serviciu,**  
**Alina IONESCU**



**Secretar comisie**  
**Consilier,**  
**Simona COJOCARIU**





**MUNICIPIUL BISTRIȚA**  
**Nr. 52068/28.07.2020**

**Către:**  
**DABRO IMPEX S.R.L.**  
**Blăjenii de Sus, nr.71**  
**Jud. Bistrița-Năsăud**

**Obiect :** Notificare privind intenția de a retrage concesiunea și de a rezilia contractul de concesiune nr. 5469/235/27.05.2004

**Nr. pag.:** 1+anexă

Stimate domnule Moldovan Ioan,

Referitor la contractul de concesiune nr. 5469/235/27.05.2004 având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 303,3 mp, situat în Bistrița, str. Panait Cerna nr.5, în vederea extinderii construcțiilor proprietatea societății, motivat de faptul că nu ați respectat prevederile contractuale, respectiv nu a fost realizată construcția pentru care s-a acordat concesiunea, vă notificăm intenția instituției de a retrage și de a rezilia contractul de concesiune nr.5469/235/27.05.2004, conform prevederilor art.9 din contract.

Astfel că, vă rugăm ca în termen de 15 zile de la data prezentei, să vă prezentați la sediul Primăriei municipiului Bistrița - Direcția Patrimoniu, din Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.2 pentru predarea terenului liber de sarcini și semnarea procesului verbal de predare-primire a acestuia, în caz contrar vom fi nevoiți să ne adresăm instanțelor de judecată pentru constatarea nerespectării prevederilor contractuale prin neîndeplinirea obiectului contractului de concesiune, rezilierea contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini.

Menționăm că aveți obligația de a achita redevența până la data predării terenului liber de sarcini, astfel că vă comunicăm că redevența aferentă anului 2020 este în sumă de 9.540 lei și poate fi achitată în două rate egale. Anexăm prezentei factura pentru perioada 01.01.2020 – 30.06.2020, urmând să achitați diferența de redevență până la data predării terenului.

Vă mulțumim pentru înțelegere.

**Viceprimar**  
**Adrian Gelu MUTHI**

**Șef serviciu,**  
**Alina IONESCU**



**Director executiv,**  
**Vasile MARINA**

**Consilier,**  
**Simona COJOCARIU**

SC. DABRO IMPEX SRL  
BLAJENII DE SUS, NR.71  
PUNCT LUCRU-BISTRITA, STR.PANAIT CERNA NR.5  
Nr. 14 / 06.08.2020  
TEL.0263/236132



Către ,

PRIMARIA MUNICIPIULUI  
BISTRITA

Subsemnatul Moldovan Ioan administrator al SC DABRO IMPEX SRL ,prin prezenta , urmare a notificarii privind contractul de concesiune nr 5469/235/27.05.2004 si Hotararii Comisiei in vederea analizarii si verificarii indeplinirii clauzelor / obiectivelor cuprinse in contractul de concesiune nr 5469/235/27.05.2004 suntem de acord cu rezilierea contractului de concesiune si cumpararea prin licitatie publica a terenului.

Cu stima.

ADMINISTRATOR,  
MOLDOVAN IOAN





**MUNICIPIUL BISTRITA**  
**NR. 54796/09.11.2020**

**Către:**  
**DABRO IMPEX S.R.L.**  
**Loc. Blăjenii de Sus, nr.71**  
**Jud. Bistrița-Năsăud**

**Obiect:** Răspuns la adresa nr. 54796/06.08.2020

**Stimate domnule Moldovan Ioan,**

Urmare adresei dumneavoastră nr.14/06.08.2020, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.54796/06.08.2020, vă comunicăm faptul că am luat act de acordul privind rezilierea contractului de concesiune nr. 5469/235/27.05.2004.

Referitor la solicitarea de cumpărare a terenului ce a făcut obiectul acestui contract, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile legale în vigoare, vânzarea se poate face doar prin licitație publică, iar procedura de vânzare prin licitație poate fi inițiată doar în baza unui certificat de urbanism.

În acest sens, s-a solicitat serviciului de specialitate eliberarea unui certificat de urbanism necesar inițierii procedurii de vânzare, ca răspuns comunicându-se că în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița, aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, parcela de teren înscrisă în CF nr.58153 este neconstruibilă. Actul solicitat se va elibera după o analiză profundă, în corelare cu vecinătățile și cu amplasarea unor eventuale obiective în zonă.

Vă mulțumim pentru înțelegere și colaborare!

**Viceprimar,**  
**Sorin HANGAN**



**Director executiv,**  
**Vasile MARINA**





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
BISTRITA  
DIRECȚIA PATRIMONIU**

**ANEXA  
LA CONTRACTUL DE  
CONCESIUNE  
nr. 5469/235/27.05.2004**

Urmare adresei nr. 52068/28.07.2020 a Primăriei municipiului Bistrița și adresei domnului Moldovan Ioan, administrator al societății Dabro Impex SRL, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 54796/06.08.2020, prin care comunică acordul cu privire la rezilierea contractului de concesiune nr. 5469/235/27.05.2004, se întocmește prezentul

**PROCES - VERBAL**  
de predare-preluare

Subsemnata Cojocariu Simona având funcția de Consilier în cadrul Direcției Patrimoniu, am preluat astăzi 14.08.2020, iar domnul Moldovan Ioan, administrator al societății Dabro Impex S.R.L., a predat imobilul teren în suprafață de 303,3 mp, proprietate privată a Municipiului Bistrița, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str. Panait Cerna nr.5, identificat în CF Bistrița nr. 58153, nr. cad. 58153, ca urmare a rezilierii contractului de concesiune pentru nerespectarea prevederilor acestuia, respectiv, nerealizarea construcției cu destinația de extindere imobil proprietate, existent.

**AM PREDAT,**



**AM PRIMIT,**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

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

**MUNICIPIUL BISTRIȚA**  
**NR. 7494/07.02.2024**

**Către:**  
**DABRO IMPEX S.R.L.**  
**Loc. Blăjenii de Sus nr.71**  
**Jud. Bistrița-Năsăud**



**Obiect:** Răspuns la adresa nr.7494/25.01.2024

**Stimate domnule Moldovan Ioan,**

Urmare adresei dumneavoastră nr.22/22.01.2024, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 7494/25.01.2024 prin care solicitați vânzarea imobilului-teren în suprafață de 303 mp, situat în str. Panait Cerna nr.5, identificat în CF nr.58153 Bistrița, proprietatea privată a Municipiului Bistrița, vă comunicăm următoarele:

Având în vedere faptul că documentele depuse de dumneavoastră în anul 2020 și cele obținute de Direcția Patrimoniu în anul 2021 sunt expirate, este necesară actualizarea acestora.

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/2020, procedura de vânzare prin licitație poate fi inițiată doar în baza unui certificat de urbanism care informează asupra regimului juridic, economic și tehnic al imobilului din punct de vedere al prevederilor documentațiilor de urbanism aplicabile zonei și a legislației specifice lucrărilor de construcții, astfel s-a solicitat serviciului de specialitate eliberarea unui certificat de urbanism pentru acest imobil.

Precizăm faptul că vânzarea se supune prevederilor art.363 și următoarele din Codul Administrativ, adoptat prin OUG nr.57/2019, de regulă prin procedura licitației publice, stabilirea oportunității vânzării și organizarea licitației publice se aprobă de către Consiliul local al municipiului, prin hotărâre, cu respectarea prevederilor legale. De asemenea, prețul minim de vânzare și condițiile specifice bunului se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, valoarea de piață fiind determinată prin raport de evaluare întocmit de către evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați prin licitație publică.

Cu stimă,

**Director executiv,**  
**Vasile MARINA**

A.I/2ex.



**Primar,**  
**Ioan TURC**

**Șef serviciu,**  
**Alina IONESCU**



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 .

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA  
PRIMAR  
Nr. 18233 din 21.02.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 281 din 27.02.2024

În scopul: demarare procedură vânzare imobil;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** prin **Primar Turc Ioan**, 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. **18233** din **21.02.2024**,

Pentru imobilul teren situat în: județul **Bistrița-Năsăud**, municipiul **Bistrița**, localitatea componentă **Bistrița**, cod poștal ....., **Strada Panait Cerna**, nr. 5, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., **Cartea funciara** nr. **58153**; nr. cad/topo **58153**;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **B-URB-10-03U/2010**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013**, 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:

- imobil- teren (curți construcții) în suprafață de 303 mp, situat în intravilanul Municipiului Bistrița, loc. componentă Bistrița- 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 (domeniul privat)- conform Cf nr.58153;
- imobilul- teren- nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora;

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren (curți construcții) în suprafață de 303 mp (parcelă cu front la stradă de 6,98 m);
- destinație: conform PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, imobilul (teren) este situat în intravilanul Municipiului Bistrița, loc. componentă Bistrița, UTR 9 (L3)- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime P+4, cu accente de P+5-6 niveluri. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise- conform Anexei - parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; - zona A 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 și HCL nr.207/2023 și RLU aferent;
  - conform prev.documentație de urbanism în vigoare, terenul înscris în Cf nr.58153 este situat în intravilanul Municipiului Bistrița, loc. componentă Bistrița, UTR 9 (L3)- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime P+4, cu accente de P+5-6 niveluri. Se vor respecta toate prevederile pentru subzona L3 prevăzute în RLU aferent PUG al municipiului Bistrița; Smin.construibilă=500mp; -adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.Volumetria unor eventuale imobile se va armoniza cu cea a construcțiilor învecinate. Aspectul unor eventuale construcții va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - eventualele construcții trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor. POTmaxim =35% (P+4); CUTmaxim = 1,8Adc/mp (P+4); regim maxim de înălțime P+4, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15.0 m de la cota terenului amenajat; -se vor respecta prevederile Codului Civil, precum și alte prevederi în vigoare;
  - reglementări și condiții de construibilitate- conform (L3)/R.L.U./P.U.G. - anexă, parte integrantă la certificatul de urbanism;
  - utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise pentru subzona (L3)- conform anexei- parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;
  - parcela de teren nu este construibilă întrucât nu îndeplinește condițiile de construibilitate prevăzute de normele în vigoare: suprafața minimă=500mp (conform Cf- 303mp); front la stradă de minim 12m (conform Cf- 6,98m); adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; parcela este construibilă numai în asociere cu alte parcele;
  - posibilitatea realizării de construcții se va putea face 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- parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; - operațiunile notariale se vor face cu acordul proprietarului terenului;
  - pentru alte scopuri se va solicita un nou certificat de urbanism
- Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: demarare procedură vânzare imobil;**

#### 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 ☐ gaze naturale ☐ Inspectoratul de Poliție- Serviciu Circulație  
☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița  
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Drumurile Naționale  
☐ transport urban ☐ Acord Asociația de Proprietari ☐ Drumuri Județene  
☐ Aviz comisie circulație Municipiul Bistrița
- Alte avize/acorduri:

#### 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): - nu este cazul;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,  
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,  
Gaftone Floare

Achitat taxa de 7,00 lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.02.2025



## II.5. ZONA DE LOCUIRE - L

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

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

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

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

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

Se va întocmi Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) pentru nucleele localităților componente propuse ca și zone protejate prin prezenta documentație de PUG, iar până la aprobarea acestora se vor aplica reglementările din zona ZP. Termenul recomandat pentru întocmirea acestor planuri urbanistice zonale pentru zone construite protejate este de 2 ani de la aprobarea prezentei documentații de PUG.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L – locuire este împărțită, după cum urmează :

- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim constructibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;

- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță si enclave neconstruite, lotul minim constructibil este de 500 mp;

- lotul minim constructibil pentru locuințele colective este de 1000 mp.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

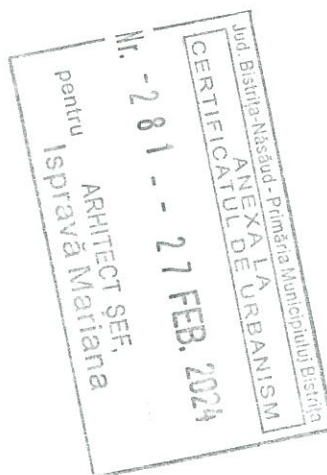
Sunt admise următoarele utilizări:

##### 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 legislației în vigoare din domeniu.

**L3:**

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- 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 legislației în vigoare din domeniu.

**L4 :**

- locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+10 niveluri în regim de construire continuu (lamă) sau discontinuu (turn);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- 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 legislației în vigoare din domeniu.

**L5 :**

- case de vacanță cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) ;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu caracter de case de vacanță;
- scuaruri și grădini 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



- 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.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### **L2+L3+L4 + L5:**

- 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;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

##### **L2+L3+L4+L5:**

- 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.;

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

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

L2: P+2\*: POT<sub>maxim</sub> = 35%

L3: P+4\*: POT<sub>maxim</sub> = 35%

P+5- 6: POT<sub>maxim</sub> = 60%

L4: P+10\*: POT<sub>maxim</sub> = 45%

L5: P+M\*: POT<sub>maxim</sub> = 30%

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

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

L2: P+2\*: CUT<sub>maxim</sub> = 1,20 ADC/mp

L3: P+4\*: CUT<sub>maxim</sub> = 1,80 ADC/mp

P+5 - 6: CUT<sub>maxim</sub> = 4,20 ADC/mp

L4: P+10\*: CUT<sub>maxim</sub> = 5,0 ADC/mp

L5: P+M\*: CUT<sub>maxim</sub> = 0,60 ADC/mp

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

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghidă

dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

##### **L2 + L3 + L4:**

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 construiabilitate 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 sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

##### **L5**

- parcuri de rulote special amenajate pentru o astfel de activitate;
- rulote isolate în zone special amenajate;
- zone special amenajate pentru grătare și picnic;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

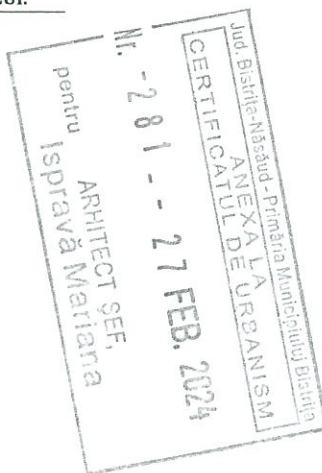
##### **L2 + L3 + L4 + L5:**

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 re folosibile;

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghidă





- platforme de precollectare 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.
- L2 + L3 + L4:**
- campinguri și parcuri de rulote;
  - rulote izolate;

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

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

- L2** – suprafața minimă – 250 mp;  
**L3** – suprafața minimă – 500 mp;  
**L4** - suprafața minimă – 1000 mp;  
**L5** – suprafața minimă a parcelei – 500 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.

### 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 **6,0** metri pe cele de categoria a III-a.

- L2 + L3 + L4** - 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;

- 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 );
- L2** - fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli cu zugrăveli albe sau pastelate, bej, gri sau gri pal ;
- L2** – nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare ;
- L2** – nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șită, 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.);
- L4** – fiind vorba de o zonă specială cu un caracter specific, se recomandă ca aspectul clădirilor să fie specific pentru o zonă montană ;
- L4** - se recomandă ca viitoarele clădiri să adopte soluții constructive din lemn, sau placaje cu lemn a fațadelor ;
- L4** - acoperirea sa fie în două, patru pante sau terasa;

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

#### **L2+L3+L4 + L5:**

- 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;



**L5 :**

- parcare se face obligatoriu în interiorul parcelei;
- pentru spațiile publice se amenajează locuri pentru parcare conform normativelor în vigoare.

**ARTICOLUL 10 - 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
L3	15	P+4
L4	33	P+10
L5	6	P+M

\*) 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;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L2 + L3 + L4 + L5**

- 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 neadekvată 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 ceramică (țiglă, olane, ardez 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;

L3, L4 - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
- în fașia *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 fașia *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.

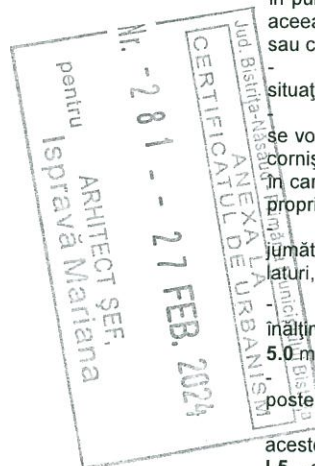
L5 – viitoarele construcții vor fi amplasate retras de aliniament cu minim 5,0 m ;

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

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

**L2 + L3 + L4:**

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanale 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;
- L5 – clădirile 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;





- 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.

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

**L4 :**

- 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 3,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

**L2 + L3 + L5:**

- 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;

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**L2 + L3 + L5:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**L4:**

- 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;

**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;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 5,00 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi);
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

**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;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi);
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

**Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute 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.

**Pentru locuințele de vacanță 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, în cazul clădirilor pentru alimentație publică;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi);
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**L2 + L3 + L4 :**

- 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 m<sup>2</sup> suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m<sup>2</sup> arie desfășurată;



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58153 Bistrița

Nr. cerere	10683
Ziua	23
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare  
100164617574



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10565

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58153	303	Teren neimprejmuț;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2476 / 17/01/2018</b>		
Act Administrativ nr. 59, din 29/04/2004 emis de MUNICIPIUL BISTRITA - CONSILIUL LOCAL.; Act Administrativ nr. 3/863, din 23/02/2004 emis de MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR - OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE - Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie Bistrița-Năsăud.; Act Administrativ nr. 235/5469, din 27/05/2004 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA - DIRECȚIA ADMINISTRARE FOND IMOBILIAR.; Act Administrativ nr. 60, din 29/04/2004 emis de MUNICIPIUL BISTRITA - CONSILIUL LOCAL.;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL BISTRITA</b> , CIF:4347569, domeniul privat		

**C. Partea III. SARCINI .**

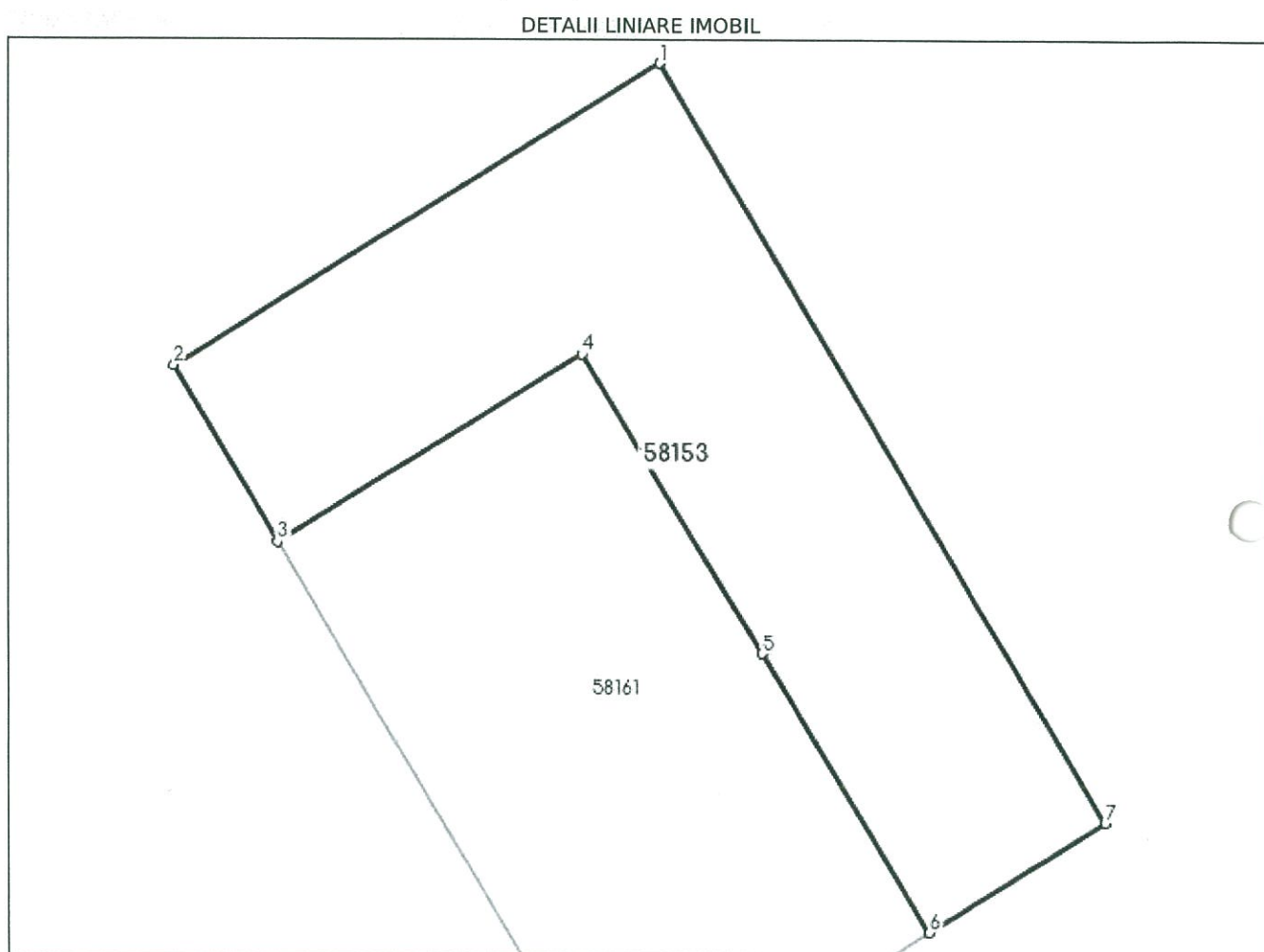
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58153	303	

\* 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	303	-	-	2722/3/1/1, 2724/1/2/3/1	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.558
2	3	6.985
3	4	12.213
4	5	11.9
5	6	11.082
6	7	7.105



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	30.0

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

23-02-2024

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

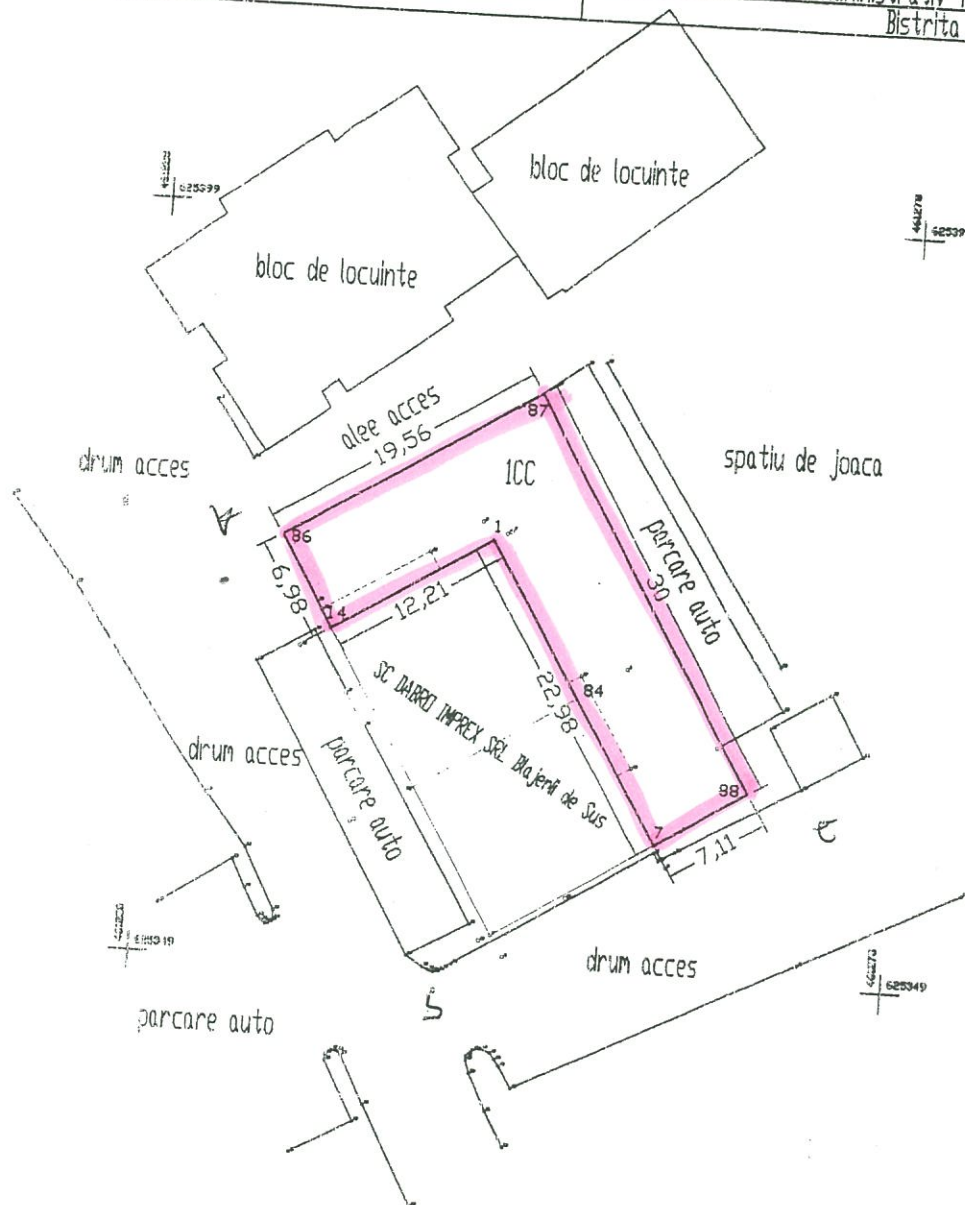
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Scara 1:500

ANEXA NR. 135 la regulamentul

Adresa imobilului	Jud. Bistrita-Nasaud; Mun. Bistrita; Loc. Bistrita; Str. Panait Cerna; Nr. 5 - Intravilan
Suprafata masurata a imobilului (mp)	303 mp
Nr. Cartea Funciara	
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Bistrita



A. Date referitoare la teren

Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
CC	303	Delimitare imobil: -pe latura de N-V: neimprejmuit intre punctele 88-87; -pe latura de N-E: neimprejmuit intre punctele 87-88; -pe latura de S-E: neimprejmuit intre punctele 88-7; -pe latura de S-V: delimitat de zid constructie intre punctele 7-84-1-14, neimprejmuit intre punctele 14-86.
Total	303	

Suprafata totala masurata a imobilului = 303 mp  
Suprafata din act = 303 mp

Executant: Viorel T. POP  
(nume, prenume)

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si stampila

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Bistrita-Nasaud  
Semnatura si parafă  
Nume si prenume: DOMESAN DAN MIHAIL  
Funcția: Subinginer Cadastral  
Data: 24/01/2018

Data: 16-01-2018

Stampila BCPI