



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 DEZVOLTARE DURABILĂ 2030

Nr. 77892/13.08.2024

Catre: **DIRECȚIA PATRIMONIU**

Referitor: Lotizare parcele in cadrul proiectului PARC de Specializare Inteligenta Bistrita IndustriaNova Hub, pe amplasamentul Heidenfeld Viisoara.

Stimate domnule director Vasile Marina,

Luand in considerare faptul ca municipiul Bistrita a depus in data de 09.08.2024 proiectul PARC de Specializare Inteligenta Bistrita IndustriaNova Hub cod SMIS 302277, in cadrul Programului Regional Nord Vest 2021-2027, apelul de proiecte PRNV/2023/132.A.1/1, pe amplasamentul complexului Heidenfeld din Viisoara, teren cu suprafata totala de 40.142 mp compus din doua parcele, una având suprafata de 34.594 mp cuprinsă în CF 94525 și cealalta avand suprafata de 5.548 mp cuprinsă în CF 51348.

Avand in vedere ca acest apel de proiecte este corelat cu cel dedicat IMM-urilor care au transmis scrisori de intentie pentru a deveni rezidente in acest parc de specializare inteligenta, iar pentru a depune proiectul acestea au nevoie de un contract de concesiune cu clauza suspensiva, asupra unei parcele din suprafata acestui teren, va solicitam sa demarati procedurile de dezmembrare/lotizare a acestuia si apoi procedura de concesiune a acestora. Contractele de concesiune cu ag. ec. trebuie incheiate pana la data de 01.12.2024

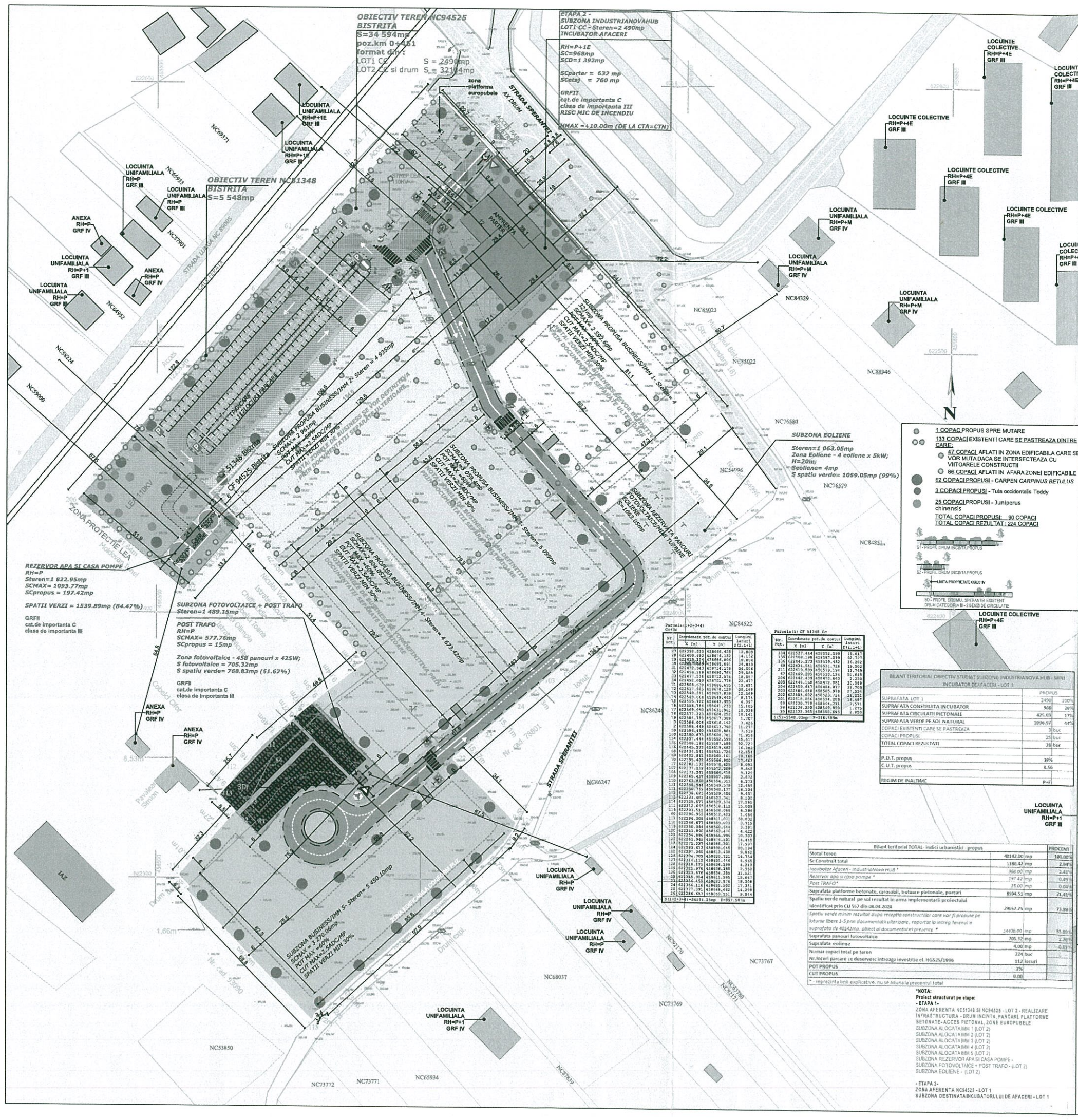
In vederea stabilirii suprafetelor loturilor care urmeaza a fi concesionate, atasam extras din Studiul de Fezabilitate 004/2024 care a fost aprobat prin Hotararea de Consiliu Local nr. 144/25.07.2024.

Primar,
Ioan Turc,



Director executiv,
Liliana COCEȘIU

C.M./2.ex



- LEGENDA EXISTENT VECINATATI:**
- LOCURTE INVECIANATE
 - CONSTRUCII INVECIANATE
 - PLATFORME BETONATE/PIETRI COMPACTAT
 - DRUM CAROSABIL
 - DRUM DE PAMANT
 - CALE FERATA
- LEGENDA EXISTENT TEREN:**
- STALP SI LINEA LEA 110KV EXISTENT PE TEREN

- LEGENDA:**
- 1. LIMITE SI ACCESURI**
- LIMITA OBIECTIV STUDIAT IDENTIFICAT PRIN HCL 199/31.10.2023 respectiv CF84525, CF 51348(2412)
 - VIISOARA poz km 0+451
 - ACCES AUTO PARC INDUSTRIAL INDUSTRIALNOVA HUB
 - ACCES SUBZONE BUSINESS
- 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA EDIFICABIL SUBZONE CONFORM PUZ
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV conf. PUZ
 - SUBZONA ALOCATA IMM 1-LOT 2
 - STeren= 432 mp
 - SCMAX = 2552.50 mp, SPATII VERZI = 1296.30 mp
 - SUBZONA ALOCATA IMM 2-LOT 2
 - STeren= 4305 mp
 - SCMAX = 2961 mp, SPATII VERZI = 1480.5 mp
 - SUBZONA ALOCATA IMM 3-LOT 2
 - STeren= 5099 mp
 - SCMAX = 3059 mp, SPATII VERZI = 1509.7 mp
 - SUBZONA ALOCATA IMM 4-LOT 2
 - STeren= 4673.42 mp
 - SCMAX = 7894.03 mp, SPATII VERZI = 1402.02 mp
 - SUBZONA ALOCATA IMM 5-LOT 2
 - STeren= 5450.10 mp
 - SCMAX = 3270.06 mp, SPATII VERZI = 1663.03 mp

- ETAPA 2 SUBZONA INDUSTRIALNOVA HUB - LOT 1**
- SPATIU VERDE AMENAJAT PE SOL NATURAL
 - S=1096.97 mp (44%)
 - PLATFORMA DALE PIETONALE
 - INDUSTRIALNOVA HUB - MINI INCUBATOR DE AFACERI
 - SC=968 mp, SCD=1392 mp, RH=P+1E
- SUBZONA REZERVOR APA SI CASA - LOT 2**
- POMPE - STeren=1822.95 mp
 - SCpropus = 197.42 mp
 - SPATII VERZI = 1539.89 mp (84.47%)
 - REZERVOR APA SI CASA POMPE
 - SC=197.42 mp, RH=P
- SUBZONA FOTOVOLTAICE + POST TRAFU - LOT 2**
- STeren=1489.15 mp
 - RH=P
 - SCMAX = 577.76 mp
 - SCpropus = 15 mp
 - Zona fotovoltaica = 458 panouri x 425W;
 - S fotovoltaica = 705.32 mp
 - S spatii verde = 768.83 mp (51.62%)
- SUBZONA EOLIANE - LOT 9**
- STeren=1083.00 mp
 - Zona Eoliana = 4 eoliane x 5kW;
 - H=20m
 - Seoliana= 4 mp
 - S spatii verde= 1059.05 mp (99%)
- 3. CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA PROPUISA - DRUM DE INCINTA
 - PARCARE PROPUISA
 - + 112 LOCURI
 - PLATFORME BETONATE-ACCES PIETONAL
 - PLATFORMA BETONATA-EUROPUBELE

- 1. COPACI PROPUISI SPRE MUTARE**
- 131 COPACI EXISTENTI CARE SE PASTREAZA DINTRE CARE:
 - 47 COPACI AFLATI IN ZONA EDIFICABILA CARE SE VOR MUTA DACA SE INTERSECTEAZA CU VIITOARELE CONSTRUCII
 - 86 COPACI AFLATI IN AFARA ZONEI EDIFICABILE
 - 62 COPACI PROPUISI - CARPEN CARPINUS BETULUS
 - 3 COPACI PROPUISI - Tilia occidentalis Toddy
 - 25 COPACI PROPUISI - Juniperus chinensis
 - TOTAL COPACI PROPUISI: 90 COPACI**
 - TOTAL COPACI REZULTATI: 224 COPACI**



| Punctele 1-10-241 | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------|-----------|
| Nr. | Coordonata punct de interes | Suprafata | Suprafata |
| Nr. | X (m) | Y (m) | Suprafata |
| 1 | 42339.533 | 43806.418 | 15.893 |
| 2 | 42340.193 | 43806.132 | 14.134 |
| 3 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 4 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 5 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 6 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 7 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 8 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 9 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 10 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 11 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 12 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 13 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 14 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 15 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 16 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 17 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 18 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 19 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 20 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 21 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 22 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 23 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 24 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 25 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 26 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 27 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 28 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 29 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 30 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 31 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 32 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 33 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 34 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 35 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 36 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 37 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 38 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 39 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 40 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 41 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 42 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 43 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 44 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 45 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 46 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 47 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 48 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 49 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 50 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 51 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 52 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 53 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 54 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 55 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 56 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 57 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 58 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 59 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 60 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 61 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 62 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 63 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 64 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 65 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 66 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 67 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 68 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 69 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 70 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 71 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 72 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 73 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 74 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 75 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 76 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 77 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 78 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 79 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 80 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 81 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 82 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 83 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 84 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 85 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 86 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 87 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 88 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 89 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 90 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 91 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 92 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 93 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 94 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 95 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 96 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 97 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 98 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 99 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |
| 100 | 42340.193 | 43806.886 | 26.804 |

| BILANT TERITORIAL OBIECTIV STUDIAT SUBZONA INDUSTRIALNOVA HUB - LOT 1 | | | |
|---|--------|---------|--|
| Suprafata | Propus | Procent | |
| Suprafata LOT 1 | 2450 | 100% | |
| Suprafata constructiilor | 908 | 37% | |
| Suprafata circulatiei pietonale | 409 | 17% | |
| Suprafata verde pe sol natural | 1096 | 45% | |
| COPACI EXISTENTI CARE SE PASTREAZA | 3 | 0% | |
| COPACI PROPUISI | 25 | 1% | |
| TOTAL COPACI REZULTATI | 28 | 1% | |
| P.O.T. propus | 38% | | |
| C.U.T. propus | 6.56 | | |
| REGIM DE INALTIME | P+1 | | |

| Bilant teritorial TOTAL - indici urbanistici - propus | | | |
|---|-------------|---------|--|
| Suprafata | Propus | Procent | |
| Total teren | 40142.00 mp | 100.00% | |
| Sc Construit total | 1180.43 mp | 2.94% | |
| Incubator Afaceri - industrialnova Hub | 908.00 mp | 2.24% | |
| Rezerua apa si casa pompe | 197.42 mp | 0.49% | |
| Post TRAFU | 15.00 mp | 0.04% | |
| Suprafata platforme betonate, carosabil, trotuare pietonale, parcuri | 8594.51 mp | 21.41% | |
| Spatiu verde natural pe sol rezultat in urma implementarii proiectului | 2905.71 mp | 7.24% | |
| Spatiu verde amenajat pe sol rezultat in urma implementarii proiectului | 1406.00 mp | 3.50% | |
| Rezerua apa si casa pompe | 705.32 mp | 1.76% | |
| Post TRAFU | 15.00 mp | 0.04% | |
| Suprafata eoliene | 4.00 mp | 0.01% | |
| Numar copaci total pe teren | 224 | | |
| Numar copaci care se deservesc intr-o investitie de 1000\$/an | 112 | | |
| POT PROPUIS | 3% | | |
| CUT PROPUIS | 6.56 | | |

NOTA:

Proiect structurat pe etape:

ETAPA 1 -

ZONA AFERENTA NC51348 SI NC4525 - LOT 2 - REALIZARE INFRASTRUCTURA - DRUM INCINTA, PARCARE, PLATFORME BETONATE-ACCES PIETONAL, ZONE EUROPUBELE

SUBZONA ALOCATA IMM 1 (LOT 2)

SUBZONA ALOCATA IMM 2 (LOT 2)

SUBZONA ALOCATA IMM 3 (LOT 2)

SUBZONA ALOCATA IMM 4 (LOT 2)

SUBZONA ALOCATA IMM 5 (LOT 2)

SUBZONA REZERVOR APA SI CASA POMPE

SUBZONA FOTOVOLTAICE + POST TRAFU (LOT 2)


SUBZONA EOLIANE (LOT 2)

ETAPA 2 -

ZONA AFERENTA NC4525 - LOT 1

SUBZONA DESTINATA INCUBATORULUI DE AFACERI - LOT 1

| | | | |
|--|--|-------------|---|
| | | 40142.00 mp | |
| Subzona industrial Nova Hub - incubator Afaceri - LOT 6 | | 2450.00 mp | SC=908mp; SCD=1100mp; S SPATII VERDE=1096.97mp (44%) |
| Subzona propusa Business 1 - LOT 1 | | 4321.00 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona propusa Business 2 - LOT 2 | | 8635.80 mp | SCMAX=2961mp; SPATII VERZI=1480.5mp |
| Subzona propusa Business 3 - LOT 3 | | 5099.00 mp | SCMAX=3059mp; SPATII VERZI=1509.7mp |
| Subzona propusa Business 4 - LOT 4 | | 5673.42 mp | SCMAX=7894.03mp; SPATII VERZI=1402.02mp |
| Subzona propusa Business 5 - LOT 5 | | 5450.10 mp | SCMAX=3270.06mp; SPATII VERZI=1663.03mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 8 | | 1889.15 mp | SC=15mp; SCMAX=15mp; S spatii verde=768.83mp (51.62%) |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 9 | | 1063.95 mp | SC=1063.95mp; SCMAX=1063.95mp; S spatii verde=768.83mp (51.62%) |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 10 | | 1822.95 mp | SC=1822.95mp; SCMAX=1822.95mp; S spatii verde=768.83mp (51.62%) |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 11 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 12 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 13 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 14 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 15 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 16 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 17 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 18 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 19 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 20 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 21 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 22 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 23 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 24 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 25 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 26 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 27 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 28 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 29 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 30 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 31 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 32 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 33 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 34 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 35 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 36 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 37 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 38 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 39 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 40 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 41 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 42 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |
| Subzona rezervata pentru dezvoltarea activitatilor de productie si post-tratare - LOT 43 | | 8296.13 mp | SCMAX=2552.50mp; SPATII VERZI=1296.30mp |

| | | | |
|---|------|--|---------|
|  | | Categoria de importanta: C Clasa de importanta: III Gradul de rezistenta la foc: II | |
| | | | |
| Nr. Reviz. Data reviziei | | Motiv revizie | |
| EXPERT | | | |
| VERIFICATOR | | | |
| Calitate | Nume | Semnatura | CERINTA |
| Referat | | REFERAT, Numar, Data | |
| Proiectant | | Detinator | |
| Cubicon Invest | | Municipiul Irestita | |
| Calea 4 Noembrie, nr. 101 Str. Mihai Viteazul, nr. 25 Tel. 0744-772366, 0766-397500 Fax. 0764-6116534 e-mail: info@cubicon.ro | | Proiect 04 / 2024 | |
| Scara 1:500 | | Scara 1:500 | |
| SEF PROIECT | | SEF PROIECT | |
| PROIECTANT | | PROIECTANT | |
| DESIGNAT | | DESIGNAT | |
| Data | | Data | |
| Anul | | Anul | |
| Plan de situatie propriu | | Plan de situatie propriu | |
| Faza | | Faza | |
| Faza nr. A03 | | Faza nr. A03 | |

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL BISTRIȚA

ADRESA IMOBILULUI:
UAT Bistrița, loc. Viișoara,
Nr. 157A-157B
CF 95848 Bistrița nr. cad. 95848
Jud. Bistrița-Năsăud

Executant:
ȘUGAR I. Vasile Florin

Octombrie 2024

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilului/zona în care se desfășoară lucrarea: Jud. Bistrița-Năsăud, UAT Bistrița, loc. Vișoara, nr. 157A-157B CF 95848 Bistrița nr. cad. 95848

2. Tipul lucrării: Documentație cadastrală pentru dezlipire imobil

3. Suprafața planului supus recepției: suprafața imobilului este de 32104 mp

4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice/istoricului

Imobilul care face obiectul prezentei documentații se identifică cu CF 95848 Bistrița nr. cad. 95848 - Complex de agrement. în suprafață totală de $S=32104$ mp având ca proprietar tabular Municipiul Bistrița, domeniul public, drept de proprietate, înch. nr. 41711/2024 cf.

Se întocmește prezenta documentație cadastrală necesară pentru promovarea unei hotărâri de consiliul local cu scopul dezmembrării imobilului în șase loturi.

5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.

Imobilul este situat în intravilanul loc. Vișoara la nr. administrativ 157A, 157B și are următoarele vecinătăți : la nord-est: Mun. Bistrița (str. Speranței, parcare auto, str. Secundară nr. 18 și nr. cad. 95847) ; la sud-est : Nr. cad. 54996, Drum exploatare, Cârceie Ionuț și nr. cad. 78801 ; la sud-vest : Nr. cad. 93090, drum exploatare, Pavalean Simion, Cobelci Cifor, Istrate Niculae, Petri Olimpia, Cobelici Ioana, Chiffa Lidia, Istrate Niculae, și Niculai Vica; la nord-vest : Municipiul Bistrița (CF 51348 Bistrița); la nord : Drum acces.

Pe terenul care face obiectul prezentei documentații există întabulată o construcție anexă – cabină poartă având regim de înălțime parter cu suprafața construită la sol de $S=10$ mp și suprafața construită desfășurată de $S_{cd}=10$ mp.

Prin prezenta documentație se propune dezlipirea imobilului în șase loturi astfel:

a) lot nr. 1 (Cc) – imobil format din teren curți construcții în suprafață de $S=4321$ mp, care urmează a se înscrie în cf nouă în favoarea Municipiului Bistrița, domeniul privat.

b) lot nr. 2 (Cc) – imobil format din teren curți construcții, în suprafață de $S=4190$ mp, care urmează a se înscrie în cf nouă în favoarea Municipiului Bistrița, domeniul privat.

c) lot nr. 3 (Cc) – imobil format din teren curți construcții, în suprafață de $S=5100$ mp, care urmează a se înscrie în cf nouă în favoarea Municipiului Bistrița, domeniul privat.

d) lot nr. 4 (Cc) – imobil format din teren curți construcții, în suprafață de $S=4673$ mp, care urmează a se înscrie în cf nouă în favoarea Municipiului Bistrița, domeniul privat.

e) lot nr. 5 (Cc) – imobil format din teren curți construcții, în suprafață de $S=5204$ mp, care urmează a se înscrie în cf nouă în favoarea Municipiului Bistrița, domeniul privat.

f) lot nr. 6 (Cc+Dr) – imobil format din teren curți construcții și drum, în suprafață de $S=8616$ mp, care urmează a se înscrie în cf nouă în favoarea Municipiului Bistrița, domeniul public.

6. Operațiuni de specialitate realizate

-*Metoda folosită:* măsurătorile s-au executat prin tehnologie RTK, folosind Rover cu capacități de recepție semnal pe dublă frecvență L1 și L2 cât și GLONASS, corecțiile planimetrice și altimetrice ale punctelor determinate realizându-se cu ajutorul rețelei naționale de stații permanente ROMPOS.

Raportarea detaliilor măsurate în teren cu aparat GPS s-a făcut în AutoCad cu ajutorul TopoLT-ului.

Întocmirea planului topografic s-a făcut pe calculator, în programul specializat AutoCad pentru a asigura o precizie mai mare.

Aparatura folosită: GPS SOUTH S82 GNSS ROVER

Sistemul de coordonate: Proiecția Stereo 70.

Puncte vechi folosite: nu este cazul

Calculul suprafețelor: analitic

Descrierea punctelor vechi și noi: nu este cazul

Data întocmirii

Octombrie 2024



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 95848 Bistrița

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 54900 |
| Ziua | 02 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
100179392636



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B, Jud. Bistrita Nasaud

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1 | 95848 | 32.104 | Teren neîmprejmuit; Complex de agrement. Imobilul este delimitat cu gard pe latura nord-estică între punctele 59-200 și 227-34; latura sud-estică între punctele 33-32-31-22-129; latura sudică între punctele 119-129; latura nord-vestică între punctele 68-17-113-114-116; latura nordică între punctele 134-59. |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|--|---|
| A1.1 | 95848-C1 | Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B, Jud. Bistrita Nasaud | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Cabină poartă. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 41711 / 01/08/2024 | | |
| Act Administrativ nr. 140, din 25/07/2024 emis de MUNICIPIUL BISTRITA - CONSILIOUL LOCAL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 01/08/2024 emis de Șugar Vasile Florin; | | |
| B1 | Se înființeaza cartea funciara 95848 a imobilului cu numarul cadastral 95848 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 94525 inscris in cartea funciara 94525; | A1 |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. 38, din 24/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 38, din 23/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 199, din 31/10/2023 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local; Act Administrativ nr. 16232, din 23/11/2023 emis de Municipiul Bistrița - Direcția economică venituri; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public | |
| | OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 94525/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 68294 din 24/11/2023; | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1.1 |
| | 1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public | |
| | OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 94525/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 68294 din 24/11/2023; | |

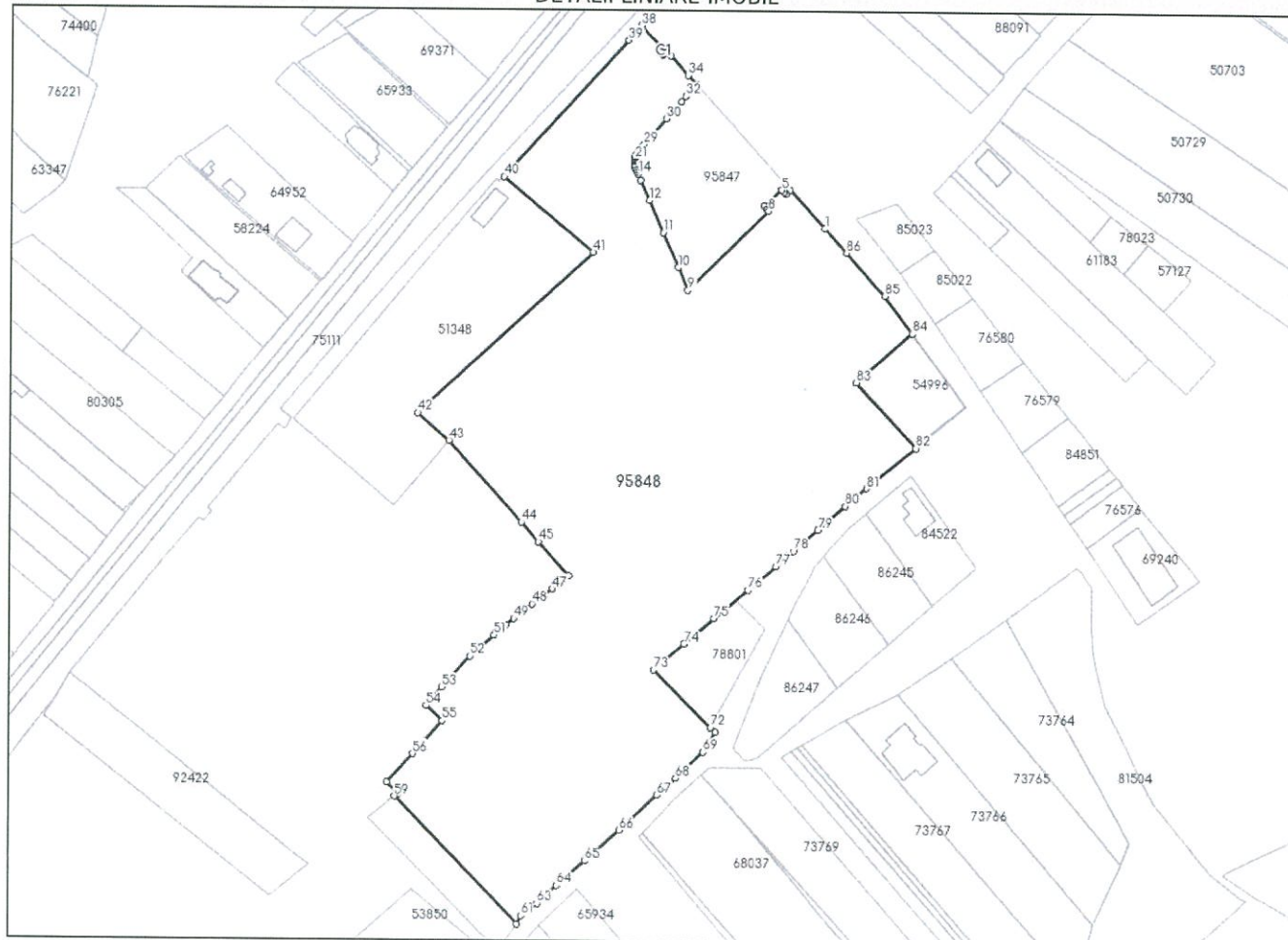
C. Partea III. SARCINI .

| 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 |
|--------------|-----------------|---|
| 95848 | 32.104 | Complex de agrement. Imobilul este delimitat cu gard pe latura nord-estică între punctele 59-200 și 227-34; latura sud-estică între punctele 33-32-31-22-129; latura sudică între punctele 119-129; latura nord-vestică între punctele 68-17-113-114-116; latura nordică între punctele 134-59. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|----------------------------|
| 1 | curti construcții | DA | 15.755 | - | - | - | Zonă activități culturale |
| 2 | curti construcții | DA | 7.342 | - | - | - | Zonă activități comerciale |
| 3 | drum | DA | 758 | - | - | - | |
| 4 | curti construcții | DA | 8.249 | - | - | - | Zonă activități sportive |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 95848-C1 | construcții anexa | 10 | Cu acte | S. construită la sol:10 mp; S. construită desfasurată:10 mp; Cabină poartă. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 1 | 2 | 20.345 | 2 | 3 | 2.5 | 3 | 4 | 1.036 |
| 4 | 5 | 1.211 | 5 | 6 | 9.422 | 6 | 7 | 1.677 |
| 7 | 8 | 1.041 | 8 | 9 | 44.061 | 9 | 10 | 9.737 |
| 10 | 11 | 14.782 | 11 | 12 | 13.581 | 12 | 13 | 8.632 |
| 13 | 14 | 2.567 | 14 | 15 | 1.043 | 15 | 16 | 0.852 |
| 16 | 17 | 0.859 | 17 | 18 | 1.215 | 18 | 19 | 1.295 |
| 19 | 20 | 0.363 | 20 | 21 | 0.562 | 21 | 22 | 0.611 |
| 22 | 23 | 0.638 | 23 | 24 | 0.511 | 24 | 25 | 0.857 |
| 25 | 26 | 0.876 | 26 | 27 | 0.896 | 27 | 28 | 0.829 |
| 28 | 29 | 1.585 | 29 | 30 | 13.266 | 30 | 31 | 8.831 |
| 31 | 32 | 2.834 | 32 | 33 | 6.158 | 33 | 34 | 4.799 |
| 34 | 35 | 10.141 | 35 | 36 | 1.707 | 36 | 37 | 3.426 |
| 37 | 38 | 11.277 | 38 | 39 | 7.619 | 39 | 40 | 71.916 |
| 40 | 41 | 45.617 | 41 | 42 | 92.727 | 42 | 43 | 16.282 |
| 43 | 44 | 42.454 | 44 | 45 | 10.168 | 45 | 46 | 17.663 |
| 46 | 47 | 8.093 | 47 | 48 | 9.845 | 48 | 49 | 9.129 |
| 49 | 50 | 3.873 | 50 | 51 | 6.273 | 51 | 52 | 12.459 |
| 52 | 53 | 16.234 | 53 | 54 | 9.431 | 54 | 55 | 8.53 |
| 55 | 56 | 17.265 | 56 | 57 | 15.009 | 57 | 58 | 6.296 |
| 58 | 59 | 1.656 | 59 | 60 | 68.832 | 60 | 61 | 3.715 |
| 61 | 62 | 3.381 | 62 | 63 | 4.622 | 63 | 64 | 10.303 |
| 64 | 65 | 14.445 | 65 | 66 | 17.997 | 66 | 67 | 20.194 |
| 67 | 68 | 9.862 | 68 | 69 | 14.734 | 69 | 70 | 4.965 |
| 70 | 71 | 4.243 | 71 | 72 | 2.55 | 72 | 73 | 31.521 |
| 73 | 74 | 15.667 | 74 | 75 | 15.308 | 75 | 76 | 17.331 |
| 76 | 77 | 14.298 | 77 | 78 | 9.044 | 78 | 79 | 12.809 |
| 79 | 80 | 14.132 | 80 | 81 | 10.804 | 81 | 82 | 24.813 |
| 82 | 83 | 34.506 | 83 | 84 | 29.088 | 84 | 85 | 18.057 |
| 85 | 86 | 22.477 | 86 | 1 | 12.651 | | | |

** 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 dezbaterile 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,
02-10-2024Data eliberării,
//___Asistent Registrator,
LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Cod verificare



100179392692

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **95848**, UAT Bistrița / BISTRITA
NASAUD, Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B

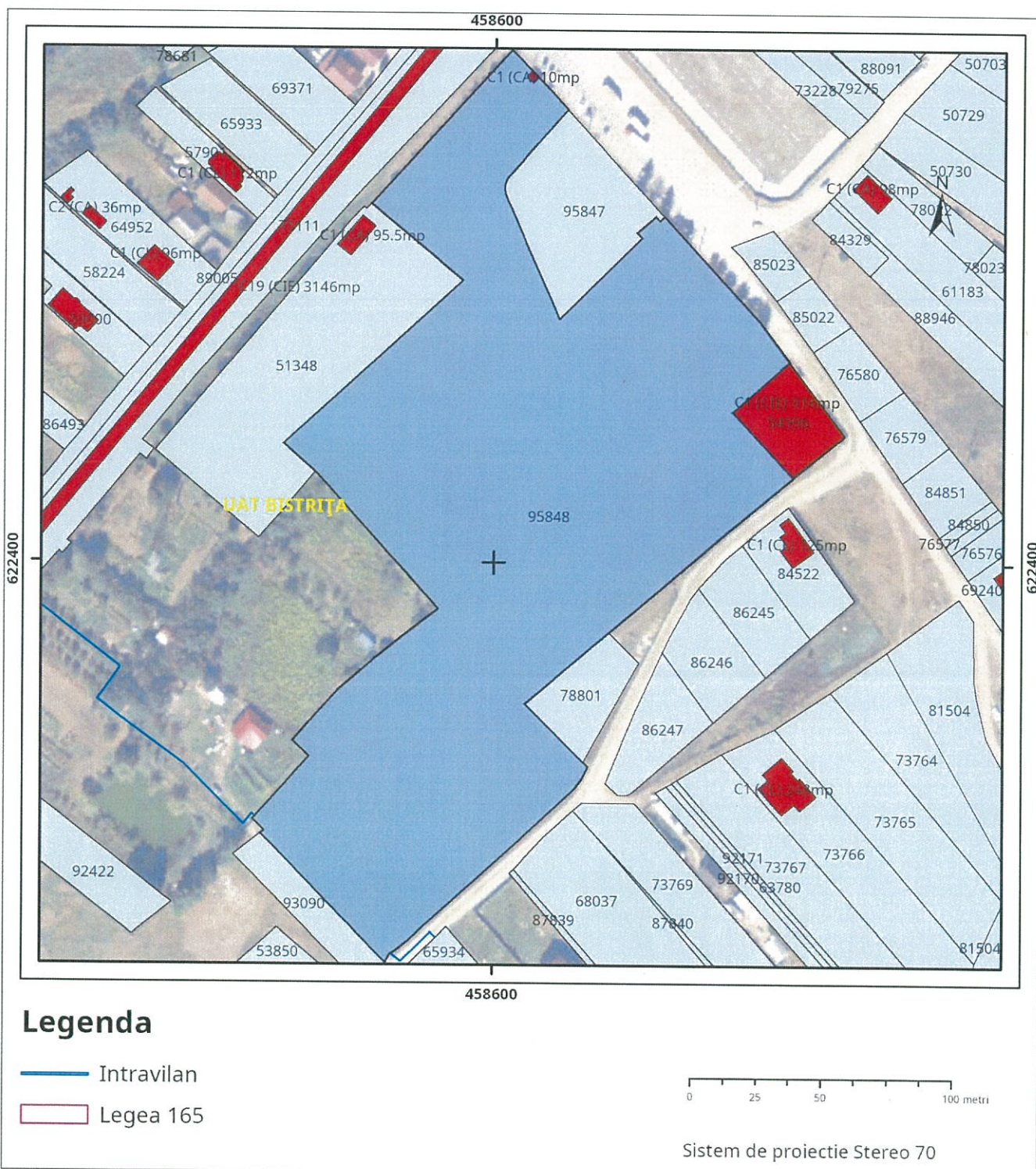
| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 54904 |
| Ziua | 02 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2024 |

Teren: 32.104 mp

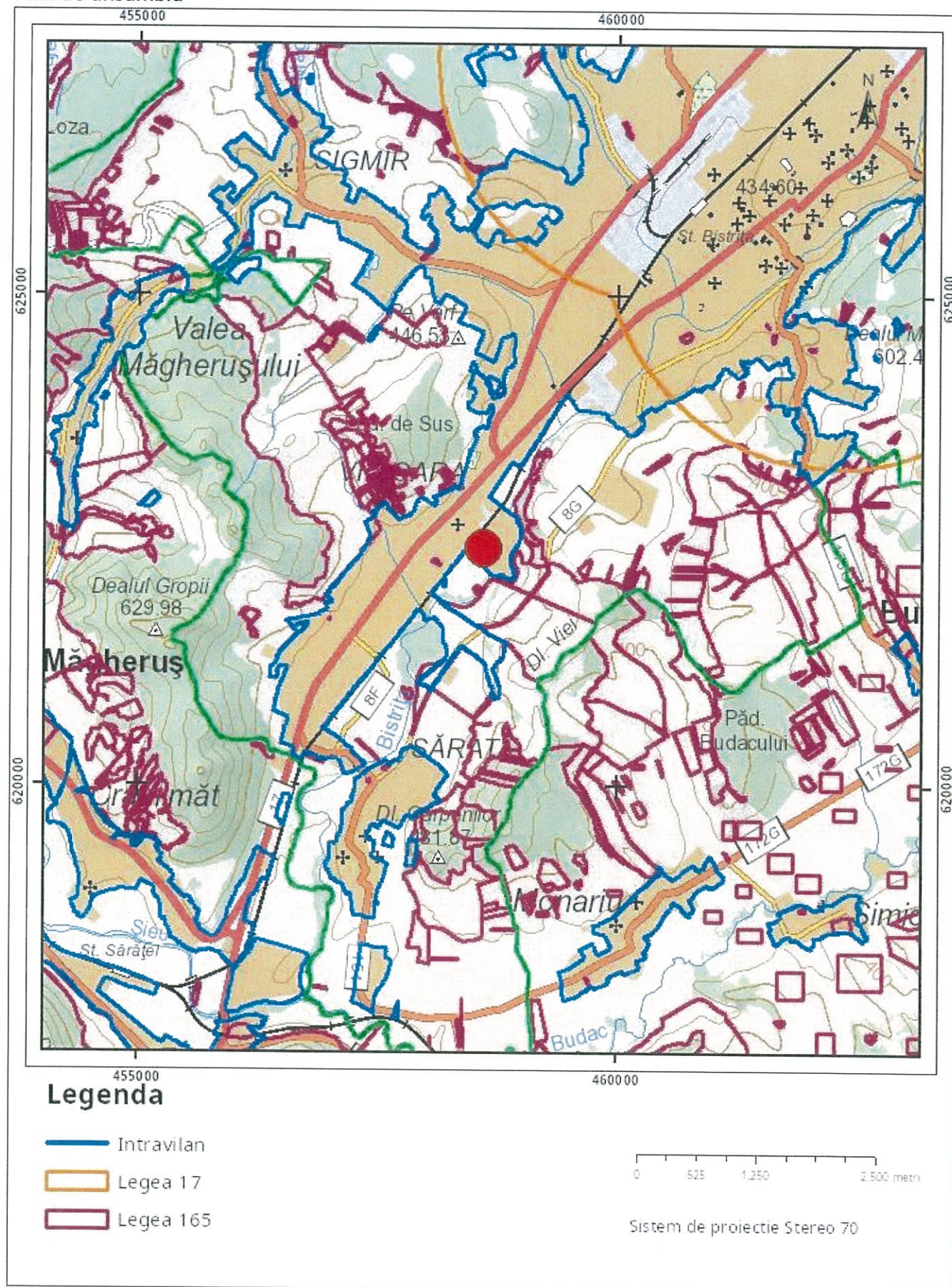
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 31346mp, Drum 758mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



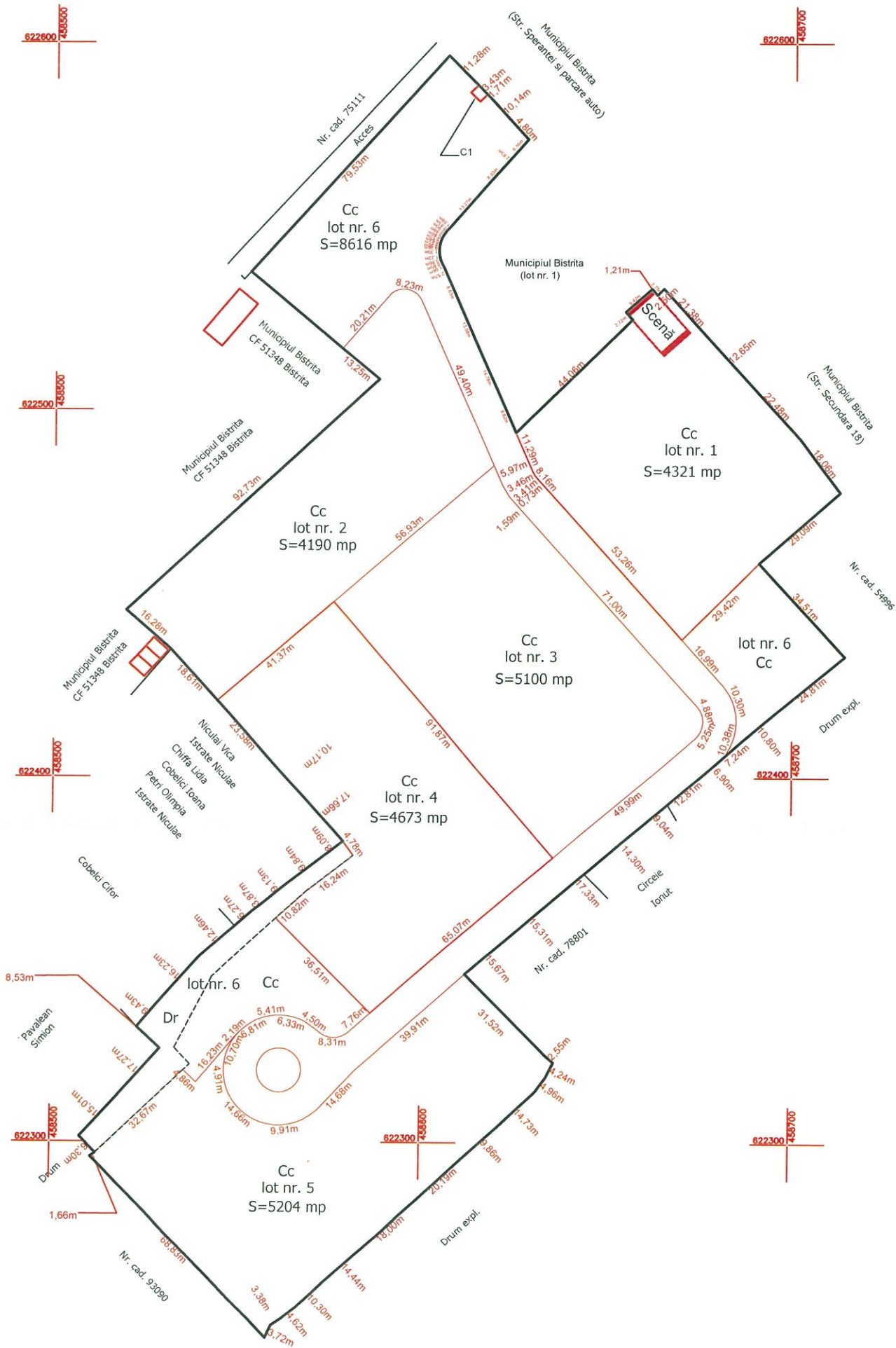
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-07-2024
Data și ora generării: 02-10-2024 09:05

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

| Nr. Cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---------------------|---|--|
| 95848 | 32104 | Loc. Vișoara, nr. 157A, 157B |
| Nr. Carte Funciara: | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| 95848 | | Municipiul Bistrita |



Dezlipire imobil

| Situația actuală înainte de dezlipire | | | | Situația viitoare după dezlipire | | | |
|---|------------------|---|--|---|----------------|---|-----------------------|
| Nr. cad. | Suprafață a (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului | Nr. cad. | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului |
| 94848 | 32104 | C1 - Cabina poarta, curți construcții și drum | Complex de agrement. Imobilul este delimitat cu gard pe latura nord-estică între punctele 59-34; latura sud-estică între punctele 33-32-31-22-129; latura sudică între punctele 119-129; latura nord-vestică între punctele 68-17-113-114-116; latura nordică între punctele 134-59. | | 4321 | Curți construcții | Cc (lot nr. 1) |
| | | | | | 4190 | Curți construcții | Cc (lot nr. 2) |
| | | | | | 5100 | Curți construcții | Cc (lot nr. 3) |
| | | | | | 4673 | Curți construcții | Cc (lot nr. 4) |
| | | | | | 5204 | Curți construcții | Cc (lot nr. 5) |
| | | | | | 8616 | C1 - Cabina poarta, curți construcții și drum | Cc+Dr (lot nr. 6) |
| Total | 32104 | | | - | 32104 | - | - |
| Executant SUGAR I. Vasile Florin | | | | Inspector | | | |
| Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren | | | | Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral | | | |
| Semnătura și ștampila | | | | Semnătura și parafa | | | |
| Data Octombrie 2024 | | | | Data..... | | | |
| Ștampila BCPI | | | | | | | |

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. 95186 din 04.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1802 din 08.10.2024

În scopul: Dezmembrare teren.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, 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. 95186 din 04.10.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Vișoara, , cod poștal, , nr. 157 C, bl., sc., et., ap., Fisa cadastru nr. 95848 nr. cad/topo 95848, 95848 C1

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/184/207/2013/2018/2023, 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:

-construcție-cabina poarta cu suprafata de 10 mp si teren avand categoria de folosinta-curti-construcții si drum in suprafata totala de 32104 mp , apartinand domeniului public al Municipiului Bistrita conform CF 95848 cad. 95848, 95848 C1, imobile situate in intravilanul municipiului Bistrita, localitatea componenta Viisoara ,conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018 si 207/2023.

-imobilele sunt situate in zona de protectie a infrastructurii feroviare -zona CFR si zona de protectie a doua retele electrice LEA-de 110 kv.

-imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora .

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosinta actuala-construcție-cabina poarta cu suprafata de 10 mp si teren avand categoria de folosinta-curti-construcții si drum in suprafata totala de 32104 mp .

-destinație-Conform PUG Bistrita aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018 si 207/2023, terenul este situat in UTR 19,partial in M2-subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri si partial in V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.Teren situat in zona "B" de impozitare conform HCL 144/2014.

Întocmit, Malaicu Sabina



3. REGIMUL TEHNIC

-Doc. de urbanism in vigoare:PUG Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013 prelungit cu HCLnr.184/2018 si 207/2023 si RLU aferent.Dezmembrare teren in supraf.de 32104 mp in sase parcele conform expertizei topo intocmita de expert Sugar Vasile Florin astfel:parcels nr.1 cu supraf. de 4321 mp,parcels nr.2 cu supraf.4190mp, parcels nr. 3 supraf.5100mp, parcels nr.4 supraf.4673mp parcels nr. 55204 mp si parcels 6 8616 mp.Art.1-utilizari admise M2-instituti, servicii;sedii ale unor companii si firme, servicii profesionale; servicii sociale,colective si personale;lăcașuri de cult;comerț cu amănuntul;activități manufacturiere;depozitare mic-gros; hoteluri, agenții de turism;restaurante, etc.,parcage la sol și multietajate;spații plantate, locuințe cu partiu obișnuit;locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere cu urmatoarele reglementari din RLU-regim de max.P+4E cu inaltimea la cornisa de max.15,0m de la cota terenului amenajat, pentru clădirile care ating înălțimea max.admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu min.2m a ultimului nivel pe toate fațadele-POT max.50%,CUT max.1,5mp Adc/mp teren, supraf.lot min.500mp;front teren min.20m,adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;locuri de parcare pe parcela proprie atat pentru locuinte cat si pentru spatii cu alta destinatie, punct gospodaresc, retrageri față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0m:retragerea față de limitele posterioare va fi de min.jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.0m;dist.min.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 6.0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;se vor prevedea:autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;accese la parcage, garaje;locuinta colectiva va fi prevazuta cu:accese carosabile pentru locatari;accese de serviciu pentru colectarea deseurilor si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;accese la parcage si garaje, spațiile neconstruite vor fi plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;spații verzi de min.30%/parcela;V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.V2: P+2:POT max.=15%,CUTmax.=0.2;înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,0m și regimul max.de înălțimea de P+2E; înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Dezmembrare teren.

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:

-pentru eventualele constructii permise conform RLU aferent PUG se va solicita un nou certificat de urbanism.

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 Constructii

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

☐ verficator

☐ 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):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Cinca Dumitru Matei

Achitat taxa de lei, conform **chitanței nr. scutit de taxa** Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.10.2024

II.4. ZONA MIXTA - M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

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

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

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

Zonele mixte se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale municipiului Bistrița.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

M1 + M2 + M1a

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 + M2 + M1a

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui

program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se

recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte

mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 + M2 + M1a

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;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc **2 mp/ ADC**;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- 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.

- case de vacanță;

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

- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;

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

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

M1 – se consideră construibile parcele care au minim 1000 mp ;

M2 + M1a - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă a terenului | |
|-----------------------|-------------------------------|----------|
| | Suprafața mp. | Front m. |
| Înșiruit | 250 | 12 |
| Cuplat | 300 | 15 |
| Izolat | 500 | 20 |

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1 + M2 + M1a

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 și a II și de **6,0** metri pe cele de categoria III.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.00** metri.

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

M1 + M2 + M1a

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită



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

clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **6,00*** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

M1 +M2 + M1a

- 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 **6.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1 +M2 + M1a

- 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 150 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.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită

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

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 +M2 + M1a

- 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 **100** metri de obiectivul deservit;
- 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

M1 +M2 + M1a

- 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) |
|---------------------|---------------------------------|--|
| M1 | 15 | P+4 |
| M2 | 18 | P+4 |
| M1a | 9 | P+2 |

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 +M2 + M1a

- 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 acelor 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.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită



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

- 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 ce imită țigla, tip țiglă metalică;
- 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;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției pe fațadele construcțiilor principale;
- 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.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1 +M2 + M1a

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

M1 +M2 + M1a

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiuță

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

- 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1 + M2 + M1a

- 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 circa maxim 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.;

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

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

M1: P+4* : POT_{maxim} = 50%

M2: P+4* : POT_{maxim} = 60%

M1a: P+2* : POT_{maxim} = 35%

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

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

M1+M2: P+2* : CUT_{maxim} = 1,50 ADC/mp

M2 + M1: P+4* : CUT_{maxim} = 2,50 ADC/mp

M1a: P+2* : CUT_{maxim} = 1,2 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 / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiu / 05 OCT. 2024



II.5 ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

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

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

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

V3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

Subzonele funcționale ale zonei de V sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea;

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate;

b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;

2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;

3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

V1+V2

- spații plantate;

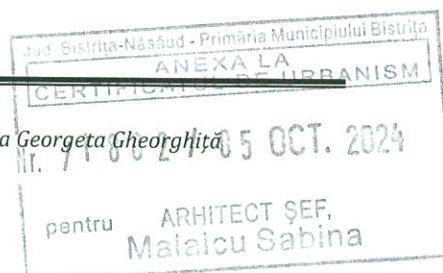
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghita



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

- 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;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

V1a

- spații plantate;
- circulații pietonale;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

V3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 +V2

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

V1a

- construcții provizorii 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;

V2

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

V3

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona V3;
- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona V3.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1+ V1a+V2 +V3

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

V1 +V2

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V1a

- **se interzice modificarea parcelelor existente, acestea având valoare istorică și urbanistică. Se vor păstra în stadiul actual.**

V3

- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta legislația și normativele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1+ V1a+V2 +V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1+V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

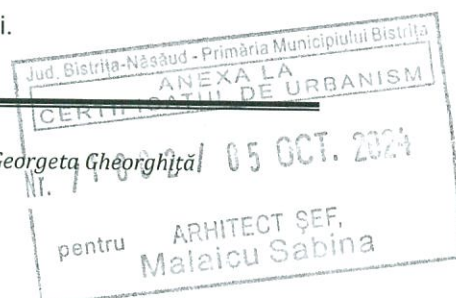
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1+ V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghică



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- autorizarea 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.

V1a

- se vor păstra accesele existente și dimensiunile acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

V1a

- staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelei și nu pe spațiul verde

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **6,0 metri** și regimul maxim de înălțimea de P+1E;

V1a

- nu este cazul;

V2

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

V3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1+V2 +V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifica vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

V1a

- nu este cazul;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1+ V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
 - Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1+V2+V3

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

V1a

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1+V2

- conform normelor specifice existente;
- în intravilan împrejmuiri transparente de **1,70** metri înălțime din care un soclu opac de maxim **0,60** metri dublate de gard viu.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgea Gheorghita



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

V1a

– se interzice împrejmuirea spațiului. Se acceptă doar împrejmuirea locurilor special amenajate pentru copii, din considerente de siguranță.

- împrejuririle menționate mai sus vor fi de 1,20 m înălțime, transparente

V3 - conform normelor specifice existente;

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

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

V1+V1a: P+1*: $POT_{maxim} = 5\%$

V2: P+2* : $POT_{maxim} = 15\%$

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

V3: - ** : $POT_{maxim} = - \%^{**}$

***conform normativelor și legislației în vigoare;*

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

V1+V1a+V2: P+1* : $CUT_{maxim} = 0.2;$

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

V3: - ** : $CUT_{maxim} = - ^{**};$

***conform normativelor și legislației în vigoare;*