

MUNICIPIUL BISTRIȚA
CONSILIUL TEHNICO- ECONOMIC

AVIZ nr. 2 / 03.03.2025

Consiliul tehnico-economic întrunit în ședința din data de 03.03.2025, ora 14:00, în urma examinării documentației constată că aceasta respectă normele și standardele în vigoare și respectă condițiile impuse de legile în vigoare pentru promovare la aprobare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.500/2002 privind finanțele publice, ale Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale și Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, Consiliul tehnico-economic numit prin Hotărârea Consiliului Local nr.222 / 28.11.2024, emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru:

- 1.DENUMIREA LUCRĂRII:** "Înființarea unui centru comunitar integrat în municipiul Bistrița"
- 2. FAZA DE PROIECTARE:** SF cu componente DALI
- 3. PROIECTANT:** DESIGN CONSTRUCT IMOBIL S.R.L.
- 4. BENEFICIAR:** Municipiul Bistrița
- 5. NECESITATEA LUCRĂRII:**

5.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ:

În prezent pe amplasament a fost autorizat un Proiect pentru construirea și amplasarea a 20 de locuințe de necesitate tip container, s-au finalizat lucrările de fundații și platformele de beton pentru amplasarea acestora și au fost montate 4 locuințe (tip container). Se propune demontarea acestor 4 locuințe tip container și mutarea pe amplasamentele libere, desfacerea parțială a fundațiilor și platformelor de beton pentru primele 6 de pe amplasament pentru a se elibera amplasamentul pentru Construirea Centrului Comunitar Integrat.

5.2 DESCRIEREA SOLUȚIEI AVIZATE :

Prin realizarea investiției: „Centru Comunitar Integrat în Mun. Bistrița” –scopul principal este de a spori accesul la servicii medicale de calitate pentru populație și, în special, pentru grupurile vulnerabile. Se vor dezvolta servicii de asistență medicală comunitară în scopul identificării problemelor medico-sociale, a îmbunătățirii stării de sănătate, a nivelului de trai al populației prin acțiuni preventive și intervenție specializată,

precum și prin creșterea accesului la servicii medico-sociale de calitate și a sporirii gradului de incluziune a persoanelor aparținând grupurilor vulnerabile din punct de vedere economic, social sau a stării de sănătate.

Se dorește contruirea unei clădiri cu destinația de Centru Comunitar Integrat, al cărei consum de energie este aproape egal cu zero – nZEB. Lucrările de construcție trebuie să fie în conformitate cu prevederile standardelor Nzeb+.

5.2.1. INDICATORI ECONOMICI AVIZAȚI

Înființarea unui centru comunitar integrat în municipiul Bistrița			
	VALOARE Lei exclusiv TVA	TVA Lei	VALOARE Lei inclusiv TVA
TOTAL GENERAL	1.059.887,35	200.149,68	1.260.037,03
Din care C+M	544.907,55	103.532,43	648.439,98

5.2.2. INDICATORI TEHNICI AVIZAȚI

Indicatorii tehnici ai construcției propuse:

Suprafața construită : 118,33 mp

Suprafața desfășurată : 118,33 mp

Suprafața utilă : 109,10 mp

6. FINANȚAREA INVESTIȚIEI:

Ordonatorul principal de credite este Primăria municipiului Bistrița.

Finanțarea investiției se face din fonduri de la bugetul de stat, bugetul local și alte fonduri legal constituite cu această destinație.

7. CONCLUZII, OBSERVAȚII, RECOMANDĂRI ALE COMISIEI:

- Consiliul Tehnico Economic acordă aviz favorabil pentru proiectul: "Înființarea unui centru comunitar integrat în municipiul Bistrița".

Președinte CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC
PRIMAR
GABRIEL LAZANY

Secretar CTE,
inspector
Griga Arthur

Responsabil contract, Anamaria Rus

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. 86095 din 10.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1705 din 10.09.2024

În scopul: Întocmirea documentației în vederea obținerii Autorizației de construire pentru "ÎNFIINȚARE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT ÎN MUNICIPIUL BISTRIȚA"

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BISTRIȚA prin DIRECȚIA TEHNICĂ, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro, înregistrat la nr. 86095 din 10.09.2024, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Vișoara, cod poștal, Speraței, nr. 4, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 88946 nr. cad/topo 88946; CF.nr.84329, nr.cad.84329

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-imobile, teren arabil în suprafață de 1.000 mp, teren curți construcții în suprafață de 300 mp, situate în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Vișoara, proprietar Municipiul Bistrița, conform CF.nr.88946, respectiv CF.nr.84329.

-imobilele nu sunt înscrise în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală, teren arabil în suprafață de 1.000 mp, teren curți construcții în suprafață de 300 mp.
-destinație: conform PUG Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, HCL nr.207/2023, imobilele sunt situate în UTR 19-L2 subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2E.

-zona de impozitare B.

-utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. (L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Întocmit, Ardeleanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare: PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, HCL nr.207/2023 și Regulamentul Local de Urbanism.

-înființare centru comunitar integrat în municipiul Bistrița se poate realiza cu următoarele condiții urbanistice: Suprafața minimă a lotului:250mp;-adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; Regim maxim de înălțime P+2E cu înălțimea la comisa de maxim 9m; POT max.= 35%;CUT:max. 1,2 mp Adc/mp teren; Construcția va respecta retragerile 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, iar retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri. Construcția va respecta retragerea de minim 5 m fata de aliniament.

-accesul la imobil se va realiza din strada Speranței.

-se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți.

-în zonă există utilități publice iar bransarea/racordarea se va face pe cheltuiala beneficiarului, cu acordul deținătorilor furnizorilor de utilități publice; documentația va cuprinde și soluția pentru executarea lucrărilor de racorduri și bransamente.

-se vor respecta prevederile legii nr.372/2005.

-se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, HCL nr.207/2023 pentru zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Întocmirea documentației în vederea obținerii Autorizației de construire pentru "ÎNFIINȚARE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT ÎN MUNICIPIUL BISTRIȚA"

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - AQUABIS SA ☒ gaze naturale - DELGAZ ☐ Inspectoratul de Poliție-Serviciu Circulație

☒ canalizare - AQUABIS SA ☐ GRID SA ☒ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița

☒ alimentare cu energie electrică - DEER Suc.Bistrița ☒ salubritate - SUPERCOM SA ☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban ☐ Acord Asociația de Proprietari ☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul Bistrița ☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

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

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții ☒ Plan vizat OCPI actualizat ☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

☒ vericator ☒ studiu geotehnic ☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

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

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

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

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

PRIMAR,
Turc Ioan



SECRETAR GENERAL,
Cinca Dumitru Matei

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.09.2024

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: parcele, 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 construit este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;
- loturile din zonele noi introduse în miravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construit este de 500 mp;
- lotul minim construit pentru locuințele colective este de 1000 mp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

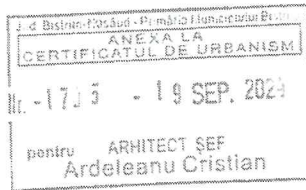
Sunt admise următoarele utilizări:

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;

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiu



41

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

- 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 deservit exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului 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 deservit exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului 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 deservit exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului 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

Județul Bistrița-Năsăud - Primăria Municipality Bistrița
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. - 1705 - 19 SEP. 2024

pentru ARHITECT ȘEF
Ardeleanu Cristian

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni/zăbreleți (tipuri uniti 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, garduri, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

L2: P+2*: POT_{maxim} = 35%

L3: P+4*: POT_{maxim} = 35%

P+5-6: POT_{maxim} = 60%

L4: P+10*: POT_{maxim} = 45%

L5: P+M*: POT_{maxim} = 30%

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

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

L2: P+2*: CUT_{maxim} = 1,20 ADC/mp

L3: P+4*: CUT_{maxim} = 1,60 ADC/mp

P+5-6: CUT_{maxim} = 4,20 ADC/mp

L4: P+10*: CUT_{maxim} = 5,0 ADC/mp

L5: P+M*: CUT_{maxim} = 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 deservit exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

- platforme de depozitare selectivă a gunoierului 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 ariea unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare);
- L2 (prevederea de mai jos se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități):
 - anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subzistență și agricultura de subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- L5
 - parcuri de rulote special amenajate pentru o astfel de activitate;
 - rulote izolate 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, desigurând 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

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

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de benzină;
- stații de benzină - PECO;
- autobuze;
- 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 (SUPRAFEȚE, 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 facă calcani 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 calcani;
- 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;

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

- 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, lăptos, albastru, 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 înveliș cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șifă, tablă tratată, țigla);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de înveliș care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admit 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, țigle tip corină.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri de 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 terasă.

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 buranelor la canalizarea pluvială este obligatorie 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 a 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 continuu 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 acoperș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite cu clădin având regim diferit de înălțime se va prelunge 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 acoperșurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe planurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelișuri ceramice (țiglă, olane, ardoze etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie;
- acoperșurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelișuri precizate;
- L3, L4 - acoperșurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelișuri precizate;

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghidă

- 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 împrejurimilor, 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 împrejurimilor, 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 împrejurimilor, aleilor de acces, spațiilor verzi plantate, dar fiind și platformelor de maxim 0.40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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 însoace fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre intersecție se vor însoace fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la comișă 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 *sami-cuplete* se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de ceaaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la comișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcelele 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 comișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor;
- retragerea față de limita postenoară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acopăă construirea clădirilor pe latura postenoară 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 comișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghidă

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRITA, JUDEȚUL BISTRITA - NĂSAUD

- retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișă, 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 comișă 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 comișă 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 - CIRCULAȚIA 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:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRITA, JUDEȚUL BISTRITA - NĂSAUD

- 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 troluar 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:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces 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 troluar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

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

Pentru locuințele de vacanță cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces 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 troluar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA 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 normale, 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 60 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;