

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA  
PRIMAR  
Nr 85941 din 09.09.2024

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr 1061 din 11.09.2024

În scopul: Elaborare PUZ- Realizarea unei construcții cu destinația de prestări servicii service auto, amenajări exterioare

Ca urmare a cererii adresate de AUTOMOBILE SERVICE SRL cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal ....., Strada Calea Moldovei, nr. 22, bl. ...., sc. .... et .... ap .... telefon/fax 0744790378, e-mail office@automobilebistrita.ro reprezentată prin Toadere Andrei, înregistrat la nr 85941 din 09.09.2024,

Pentru imobilul teren situat în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Vișoara, cod poștal ....., Strada Calea Dejului, nr. 149, bl. ...., sc. .... et .... ap ...., Cartea funciara nr 91713 nr cad/topo 91713

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

- Teren arabil în suprafața de 7100 mp înscris în CF 91713, cad. 91713 proprietatea SC Automobile Service SRL situat în intravilanul municipiului Bistrița localitatea componentă Vișoara, conform P U G al municipiului Bistrița aprobat prin H C L nr 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 și HCL nr 207/2023
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora;
- Terenul este situat în zona de protecție a DN17, de banda colectoare propusă paralela cu DN 17 și este afectat de conducta de apă Bistrita Lechinta.
- Pentru imobilul înscris în CF nr 91713 au mai fost emise Certificatul de Urbanism nr 1577/05.09.2022, prelungit și Avizul de oportunitate nr 26/30.12.2022 având ca scop Elaborare PUZ pentru realizarea unei construcții cu destinația de prestări servicii service auto, amenajări exterioare

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală -teren arabil în suprafața de 7100 mp
- Destinație-conform PUG aprobat prin H C L nr. 136/2013 prelungit cu H C L nr 184/2018 și HCL nr 207/2023, imobilul este situat în UTR 19- parțial fiind situat în zona IS1-subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu înălțimea de max P+4 niveluri și parțial în M1a- subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 E. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise conform Anexei 1 la Certificatul de urbanism
- Imobil situat în zona "B" de impozitare conform HCL 144/2014

Întocmit, Timocea Olivia

### 3. REGIMUL TEHNIC

-Documentație de urbanism în vigoare- PUG aprobat prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL 184/2018 și HCL nr 207/2023 și RLU aferent -utilizări admise IS1-instituții, servicii-servicii sociale, colective și personale, servicii turistice sedii profesionale etc restaurante, cafenele etc comerț cu amănuntul cu respectarea reglementărilor din RLU-POT max 50% CUT max 2.5 mp regim de înălțime max P+4E cu înălțimea 15 m la cornisa de la cota terenului amenajat, suprafață teren min 600 mp, front teren min 18 m pentru construcțiile cuplate și minim 25 m pentru construcțiile izolate retragere față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 m, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 m spații verzi amenajate de minim 30 %, perdele vegetale și de protecție vizuală pe limita de proprietate și locuri de parcare necesare pe terenul proprietate conform anexei nr 5 la HGR 525/1996, amplasarea la min 22 m față de axul DN 17 (str. Calea Dejului) în zona nu există utilități Utilizări interzise în subzona IS1- locuire individuală și colectivă, construcții provizorii, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea, 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 M1a-subzona mixtă și de locuire, situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri, utilizări admise cu condiționări funcțiuni comerciale și servicii profesionale care îndeplinesc următoarele condiții- nu depășesc suprafața de 250 mp/ADC nu generează un trafic important de persoane și mărfuri, nu au program 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, produc poluare, activități productive poluante, cu nsc 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, Retragera față de limitele laterale minim 5.0 m, retragerea față de limitele posterioare 6.0 m -front teren 15-construcții cuplate și 20 m -construcții izolate, pentru locuințe min 12 m, POT max 35%, CUT max 1.2 mp Adc/mp teren, regim max de înălțime P+2E cu înălțimea la cornisa de max 9.0 m de la cota terenului amenajat spații verzi amenajate de minim 30 %, perdele vegetale și de protecție vizuală pe limita de proprietate 4 REGIMUL DE MODIFICARE a doc de urbanism și a RLU în vederea realizării unei construcții cu dest de prestării servicii-service auto cu suprafață construită de min. 2500 mp se va face cu respectarea prevederilor art 32, alin (3) și alin (4) din L 350/2001 republicată, elaborarea documentației de urbanism modificatoare P.U.Z. se va putea realiza numai în baza Avizului de Oportunitate conform art 44, Anexa 1 din Ord. 233/2016, art 32 alin 1 lit c din Legea 350/2001 rep ce va fi solicitat de beneficiar-procedura de informare și consultare a publicului intra în sarcina beneficiarului conform HCL 159/29.09.2011, A.C se va elibera după aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local al municipiului Bistrița. Alăturat atasăm Anexa 1 la certificat

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Elaborare PUZ- "Realizarea unei construcții cu destinația de prestări servicii service auto, amenajări exterioare

#### 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:

Agentia 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-

GRID SA

Serviciu Circulație

☒ canalizare - AQUABIS SA

☒ telefonizare - RDS/ ORANGE/

☐ Direcția de infrastructură și

STS

servicii Bistrița

☒ alimentare cu energie electrică -

☒ salubritate - SUPERCOM SA

☒ Drumurile Naționale

DEER Suc Bistrița

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

-copie Aviz de oportunitate

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

☒ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt scoaterea

Construcții

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):

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

PRIMAR,  
Turc Ioan

SECRETAR GENERAL,  
Cincea Dumitru Matei

ARHITECT ȘEF,  
Pop Monica

Achitat taxa de 7.00 lei, conform chitanței nr. 0000117615. Prezentul certificat de urbanism a fost  
transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.06.2014.

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

se prelungește valabilitatea  
Certificatului 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 .....

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1577 din 05.09.2022

**În scopul:** Elaborare PUZ pentru realizarea unei construcții cu destinația de prestării servicii-service auto, amenajări exterioare.

Ca urmare a cererii adresate de **AUTOMOBILE SERVICE SRL**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, cod poștal ....., Strada Calea Moldovei, nr. 22, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax 207010-207040, e-mail ....., înregistrat la nr. 78910 din 08.08.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Vișoara, cod poștal ....., Strada Calea Dejului, nr. 149, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., Cartea funciara nr. 91713 nr. cad/topo 91713

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

- teren arabil in suprafata de 7100 mp inscris in CF 91713, cad. 91713 proprietatea SC Automobile Service SRL situat în intravilanul municipiului Bistrița localitatea component Viisoara, conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu HCL 184/2018.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora;
- Terenul este situat în zona de protecție a DN17, de banda colectoare propusa, paralela cu DN 17 si este afectat de conducta de apa Bistrita Lechinta.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosinta actuală-teren arabil in suprafata de 7100 mp.
- destinație-conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018 imobilul este situat in UTR 19- partial fiind situat in zona IS1-subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu înălțimea de max. P+4 niveluri si partial in M1a- subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 E. Imobil situat in zona "B" de impozitare conform HCL 144/2014.
- Utilizări admise, utilizari admise cu conditionari, utilizări interzise conform Anexei 1 la Certificatul de urbanism.

Întocmit, Malaicu Sabina



### 3. REGIMUL TEHNIC

-doc.de urbanism in vigoare PUG aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 si RLU aferent.-utilizari admise IS1-instituții, servicii;-servicii sociale, colective și personale; servicii turistice;sedii profesionale etc;restaurante, cafenele etc.;comerț cu amănuntul cu respectarea reglementarilor din RLU-POT max 50%,CUT max.2,5 mp ;regim de inaltime max.P+4E cu inaltimea 15 m la cornisa de la cota terenului amenajat;supraf.teren min.600 mp;front teren min.18 m pentru constructiile cuplate si minim 25 m pentru constructiile izolate;retragere față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m;spații verzi amenajate de minim 30 %, perdele vegetale și de protecție vizuală pe limita de proprietate și locuri de parcare necesare pe terenul proprietate conform anexei nr.5 la HGR 525/1996, amplasarea la min.22 m fata de axul DN 17 (str. C.Dejului);In zona nu exista utilitati.Utilizari interzise in subzona IS1- locuire individuală și colectivă;construcții provizorii;platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea,ctivități 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; M1a-subzona mixtă si de locuire,situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;utilizari admise cu conditionari:funcțiuni comerciale și servicii profesionale care indeplinesc urmatoarele conditii-nu depășesc suprafață de 250 mp/ADC, nu generează un trafic important de persoane și mărfuri, nu 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; Retragerea față de limitele laterale minim 5,0 m, retragerea față de limitele posterioare 6.0 m;-front teren 15-construcții cuplate si 20 m -construcții izolate, pentru locuinte min.12 m.;POT max 35%, CUT max.1,2 mp Adc/mp teren, regim max. de inaltime P+2E cu inaltimea la cornisa de max.9,0 m de la cota terenului amenajat;spații verzi amenajate de minim 30 %, perdele vegetale și de protecție vizuală pe limita de proprietate.4.REGIMUL DE MODIFICARE a doc.de urbanism și a RLU în vederea realizării unei constructii cu dest.de prestarii servicii-service auto cu supraf.construita de min. 2500 mp se va face cu respectarea prevederilor art 32, alin (3) si alin (4) din L 350/2001 republicata;elaborarea documentației de urbanism modificatoare P.U.Z. se va putea realiza numai in baza Avizului de Oportunitate conform art.44, Anexa 1 din Ord. 233/2016, art.32 alin 1 lit.c din Legea 350/2001 rep. ce va fi solicitat de beneficiar.-procedura de informare și consultare a publicului intra în sarcina beneficiarului conform HCL 159/29.09.2011; A.C se va elibera dupa aprobarea PUZ-ului de catre Consiliul Local al municipiului Bistrita.Alaturat atasam Anexa 1 la certificat .

**Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Elaborare PUZ pentru realizarea unei constructii cu destinatia de prestarii servicii-service auto, amenajari exterioare.**

#### **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 original sau copie conformă cu originalul;

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., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☐ 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 ✓

☒ canalizare

☒ telefonizare ✓

☐ Direcția de servicii publice

☒ alimentare cu energie ✓

☒ salubritate ✓

☒ Drumurile Naționale ✓

electrică

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Locatari

☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

-copie **Aviz de oportunitate** ✓

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):

☐ verificador

☒ studiu geotehnic ✓

☐ Ministerul Culturii

☐ avizul 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):

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

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

PRIMAR,  
Turc Ioan

SECRETAR GENERAL,  
Gaftone Floare

ARHITECT ȘEF,  
Pop Monica

Achitat taxa de 200,00 lei, conform chitanței nr. 12706/08.08.2022 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ...



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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 1577/78910/05.09.2022

de la data de 06.09.2023 până la data de 05.09.2024

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

PRIMAR,  
Turc Ioan



SECRETAR GENERAL,  
Gaftone Floare

ARHITECT ȘEF,  
Pop Monica

ȘEF SERVICIU URBANISM,  
.....

Data prelungirii valabilității 25.08.2023

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de 06.09.2023 direct/prin poștă .

1565  
Nr. .... / 84137 / 24.08.2023 / 28.08.2023

Malaicu Sabina/2ex.



## II.3. ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR - IS

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

**IS1** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

**IS2** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial;

**IS3** – subzona instituțiilor publice și serviciilor turistice;

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

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS

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

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

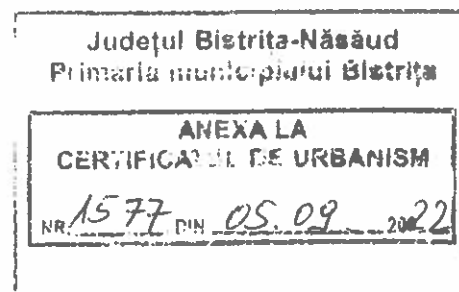
Sunt admise următoarele utilizări:

##### IS1

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

##### IS2

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



- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

### **IS3**

- servicii de alimentație publică, unități de cazare aferente activităților turistice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- piste de biciclete;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **IS1**

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

### **IS2**

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket și tip mall;
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservește unitățile de servicii comerciale;

### **IS3**

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

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

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

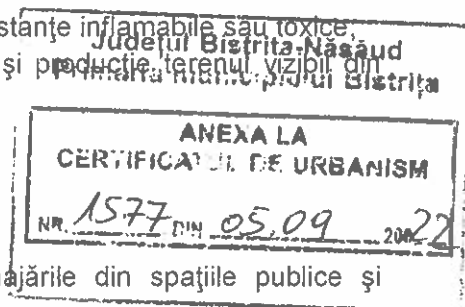
#### **IS1+IS3**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **IS2**

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



---

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită

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

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

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

#### **IS1**

- se consideră construibile parcelele îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

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

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

(1) - dimensiuni minime:

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

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

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

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

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

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

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

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



- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

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

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

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

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

**IS3:** retragerile minime de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare:

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

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

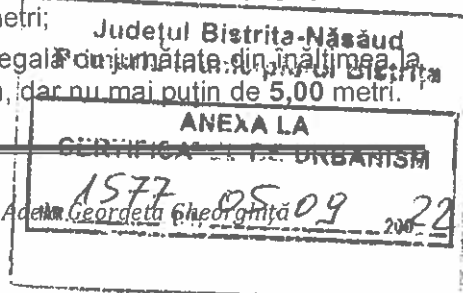
#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

##### **IS1+IS3**

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela



- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

**IS2**

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

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

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

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

**IS1+IS3**

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

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**IS1+IS3**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00 metri** de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;

**IS2**

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

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

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

**IS1+IS2+IS3**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**IS1+IS3**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri** de obiectivul deservit;

**IS2**

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

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

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

**IS1+IS2+IS3**

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

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

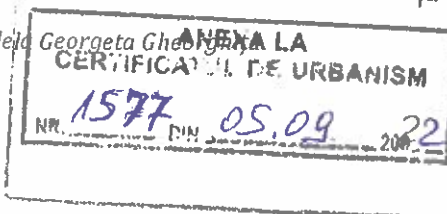
**IS1**

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

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adele

Județul Bistrița-Năsăud  
Primăria Municipiului Bistrița



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

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

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

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

#### **IS2**

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

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

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

#### **IS1+IS3**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- **se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;**
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția țiglelor metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori );
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

#### **IS2**

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

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

##### **IS1+IS3:**

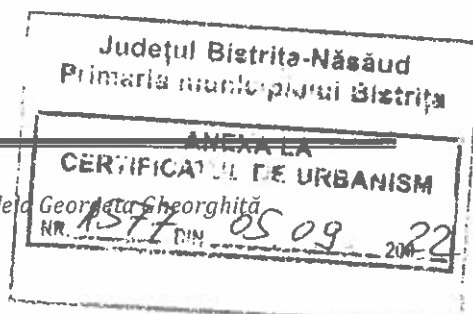
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este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

##### **IS2**

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

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela



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

#### **IS1+IS3:**

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

#### **IS2**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

#### **IS1+IS3:**

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

#### **IS2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

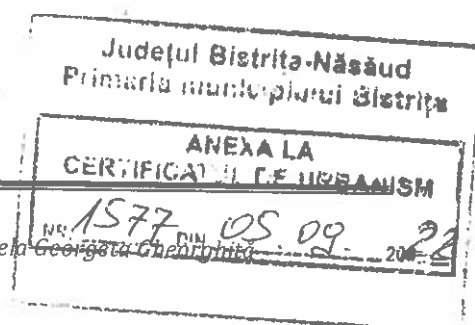
**NOTĂ PENTRU IS1, IS2, IS3:**

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

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

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela



11

12



13

14

15



16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27