PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIŢA

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița – Năsăud
E-mail: primaria@municipiulbistrita.ro Web: http://www.primariabistrita.ro
Telefon 0263-223923 / 224706, Fax 0263-231046
Telefonul cetățeanului 0800-672060

MUNICIPIUL BISTRIŢA
Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE
Nr. 84753/02.09.2025

Încheiat azi 02.09.2025 la sediul Primăriei municipiului Bistrița, din Piaţa Centrală nr.6, cu ocazia negocierii preţului de achiziţie a imobilului-teren în suprafață de 238 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str. Constantin Roman Vivu nr.57, jud. Bistrița-Năsăud, identificat în CF nr.61821 Bistrița

Convocarea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile a fost efectuată în data de 28.08.2025, prin mijloace electronice, respectiv prin e-mail, cu confirmare a participării, la solicitarea d-lui Primar – Gabriel Lazany, în calitate de președinte al comisiei.

Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile, numită prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.127/25.06.2025 este formată din:

1. Domnul Lazany Gabriel - Primarul municipiului Bistrița - președinte;
2. Doamna Stere Florentina Stefania - Viceprimar al municipiului Bistrița - membru;
3. Domnul Hangan Sorin - Consilier local al municipiului Bistrița - membru;
4. Domnul Pântea Andrei - Consilier local al municipiului Bistrița - membru;
5. Domnul Irimieș Buia David-Edward - Consilier local al municipiului Bistrița - membru;
6. Doamna Danci Ancuța Petruța - Director executiv adjunct Direcția Economică - membru supleant;
7. Domnul Ionescu Alina - Director executiv Direcția Patrimoniu - membru;
8. Domnul Cincea Dumitru Matei - Director executiv Direcția Juridică Resurse Umane, Achiziții Publice - membru;

9. Doamna Carmen Simona Cojocariu - Șef serviciu Direcția Patrimoniu - Serviciul Administrare Domeniu Public și Privat - secretar.

Lucrările comisiei sunt conduse de către Primarul municipiului Bistrița – dl. Gabriel Lazany, în calitate de președinte al comisiei.

Din partea proprietarilor imobilului participă la negocieri Simionu Dumitru Dănuț, Simionu Darius Vladimir, Simionu Alexandru și d-na Simionu Dochița reprezentată de Simionu Darius

Achiziția imobilului-teren în suprafață totală de 238 mp, (front stradal 5,1 m), str. Constantin Roman Vivu, identificat în CF nr.61821 Bistrița, se face în scopul amenajării zonei din spatele blocului nr.25, care reprezintă accesul în spatele blocului și spațiu verde aferent, inclusiv amenajarea de locuri de parcare, destinații de uz și interes public local. Precizăm că pe terenul care face obiectul achiziției sunt amplasate 5 garaje fără forme legale.

Terenul ce face obiectul prezentei proceduri de achiziție provine din nr. top. 551/1/1, 552/1/1, figurează ca teren neîmprejmuit, categoria de folosință curți, construcții, intravilan, cu drept de proprietate în favoarea numiților Simionu Dochița (cota de 4/16 părți), Simionu Dumitru Dănuț (cota de 6/16 părți), Simionu Darius-Vladimir (cota de 3/16 părți) și Simionu Alexandru (cota de 3/16 părți), dobândit cu titlu de moștenire.

Conform extrasului de carte funciară CF nr. 61821 Bistrița, asupra imobilului nu sunt notate sarcini.

În vederea inițierii procedurii de achiziție a fost solicitat și eliberat certificatul de urbanism nr.35612/739/25.04.2025 care informează asupra regimului juridic, economic și tehnic al imobilului, precum și utilizările admise și interzise. Conform acestui document terenul este amplasat în subzonă de locuințe colective, UTR 2 - (T2) / subzona transporturilor rutiere aferente subzonei de locuire colectivă, cu regim de înălțime discontinuu, P+4 cu accente de P+5-6 niveluri, în apropiere de zona centrală a orașului, zona A de impozitare.

Procedura de achiziție este aplicată de către Comisia de evaluare și negociere conform prevederilor Cap.IV din Regulamentul privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prin procedura de achiziție prin negociere directă, aplicabilă "imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public".

În vederea demarării procedurii de achiziție a fost cuprinsă în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.48/21.03.2025 suma de 210.000 lei.

De asemenea a fost solicitat evaluatorului autorizat Ionescu Cristian-Daniel întocmirea unui raport de evaluare a terenului înscris în CF nr. 61821 Bistrița, care a fost pus la dispoziția comisiei.

Din raportul de evaluare întocmit reiese că valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este de 142 euro/mp, respectiv 707 lei/mp, fără TVA, calculată la cursul valutar de 4,9774 lei/euro din data de 25.04.2025, care raportat la suprafața de teren reprezintă valoarea de 168.186 lei, echivalentul sumei de 33.790 euro, fără TVA.

După analiza documentelor puse la dispoziția Comisiei, preşedintele comisiei propune preţul de pornire la negociere în sumă de 155.000 lei, respectiv 129 € /mp, 651,26 lei/mp, având în vedere faptul că negocierea prețului nu poate depăși valoarea estimată în raportul de evaluare.

Proprietarii imobilului solicită un preţ de 168.000 lei, 33136 €

Comisia de negociere solicită vânzarea imobilului la un preț mai mic, respectiv 165.000 lei, 32545 € cu care promitenții vânzători sunt/~~nu sunt de~~ acord.

Observaţii: proprietarii menționează că pentru cele 5 garaje existente nu există contracte încheiate între părți.

În urma negocierii, cele două părţi convin ca preţul de vânzare al imobilului-teren este în valoare de 165.000 lei, echivalentul a 32.545 € euro, calculat la cursul valutar comunicat de BNR în data de 02.07.2025 de 5,0725 lei/euro, la care se adaugă TVA, după caz.

Plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistriţa aprobat pentru anul 2025, după cum urmează:
integral, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentificat la notar

Sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al Municipiului Bistrița în cartea funciară se suportă de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător.

Promitenții vânzători garantează ca imobilul în discuţie va fi liber de orice sarcină la data prevăzută pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Prezentul proces-verbal de negociere nu are valenţe de antecontract, este redactat în 1 exemplar original și câte o copie pentru ofertanți, şi va sta la baza întocmirii documentelor necesare pentru adoptarea Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistriţa privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului - teren, sus menționat.

Comisia:

Preşedinte:

1. Dl. Lazany Gabriel _____

Membri:

2. D-na. Stere Florentina-Stefania _____
3. Dl. Pântea Andrei _____
4. Dl. Hangan Sorin _____
5. Dl. Irimieș Buia David-Edward _____
6. Doamna Danci Ancuța Petruța _____
7. D-na Ionescu Alina _____
8. Dl. Cincea Dumitru Matei _____
9. D-na Cojocariu Simona _____

Proprietari imobil:

D-na. Simionu Dochița

prin împuternicit Simionu Darius Vladimir

_____

Dl. Simionu Dumitru Dănuț

_____

Dl. Simionu Darius-Vladimir

_____

Dl. Simionu Alexandru

_____

CSC/1ex

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bistrita

ANCPI

Nr. cerere 45388
Ziua 07
Luna 08
Anul 2025
Cod verificare
100192813962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61821 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:551/1/1, 552/1/1

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrita, Str Constantin Romanu-Vivu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61821	238	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
159 / 04/01/2012		
Act Notarial nr. 140, din 21/12/2011 emis de BNP DITIU MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/16	A1
	1) **SIMIONU DOCHITA**	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 6/16	A1
	1) **SIMIONU DUMITRU DANUT**	
73578 / 31/12/2019		
Act Notarial nr. 144, din 23/12/2019 emis de Ditiu Iulian Andrei;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16	A1
	1) **SIMIONU DARIUS-VLADIMIR**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 3/8 parti din proprietatea de sub B.4	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16	A1
	1) **SIMIONU ALEXANDRU**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 3/8 parti din proprietatea de sub B.4	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

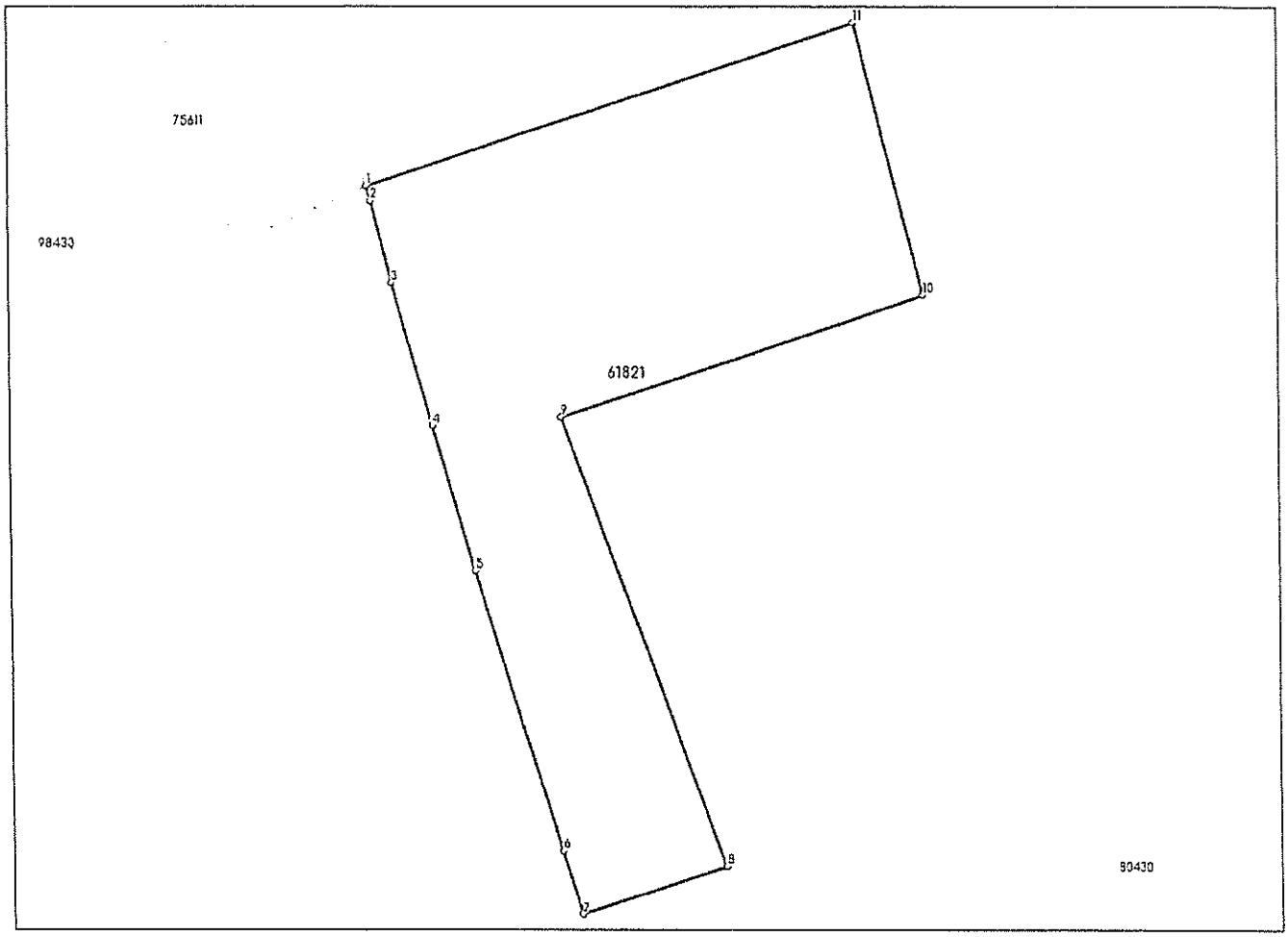
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61821	238	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	238	-	-	551/1/1, 552/1/1	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	0.528
2	3	2.822
3	4	4.997
4	5	5.039
5	6	9.843
6	7	2.201

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *** (m)
7	8	5.1
8	9	15.988
9	10	12.958
10	11	9.424
11	1	17.379

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
**** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/08/2025, 11:32

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bistrita

Cod verificare
100192814260

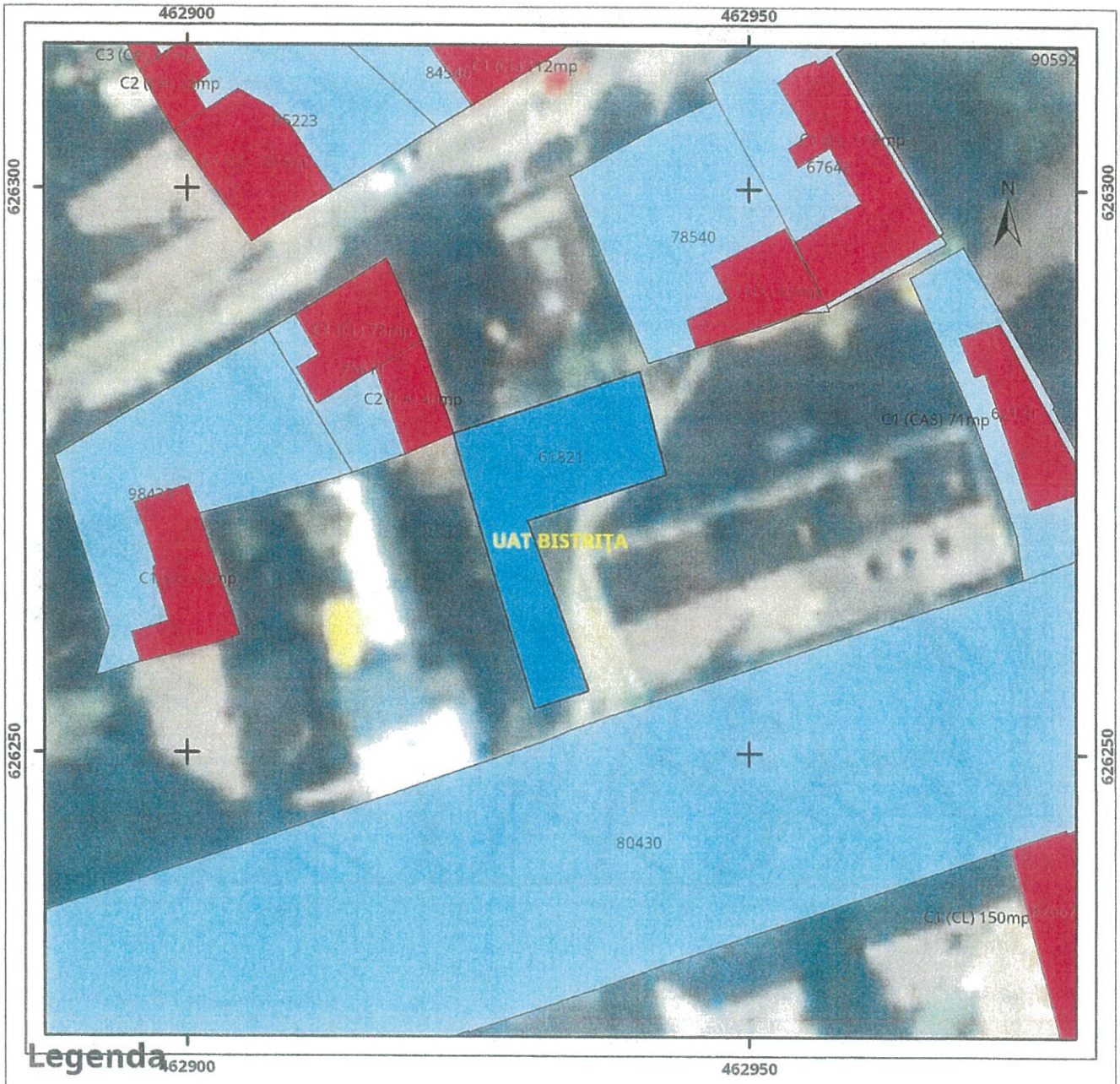
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **61821**, UAT Bistriţa / BISTRITA NASAUD, Loc. Bistrita, Str. Constantin Romanu-Vivu

Nr.cerere	45389
Ziua	07
Luna	08
Anul	2025

Teren: 238 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 238mp

Plan detaliu



Legenda

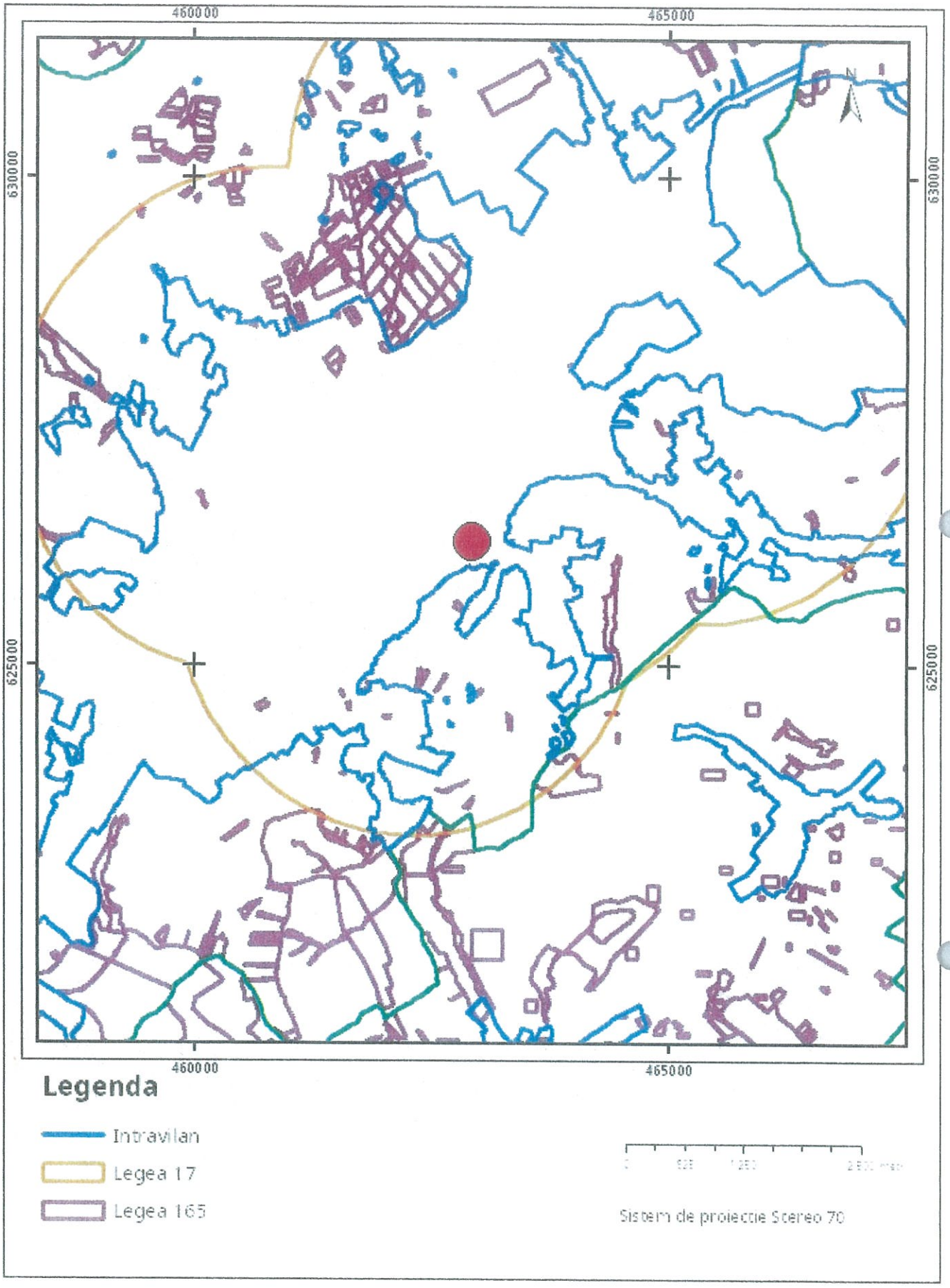
Intravilan
Legea 17
Legea 165

TĂBĂRAN ADRIANA MARIA
REFERENT

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-08-2019
Data și ora generării: 07-08-2025 12:01

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. **35612** din **10.04.2025**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 739 din 25.04.2025

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară - inițiere procedură achiziție imobil;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA - prin Direcția Patrimoniu**, 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. **35612** din **10.04.2025**,
Pentru imobilul **teren** situat în: județul **Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița,** , cod poștal **.....**, **Strada Constantin Roman Vivu,** nr. **57**, bl. **25**, sc. **.....**, et. **.....**, ap. **.....** ,
Cartea funciara nr. **61821** nr. cad/topo **61821 (551/1/1, 552/1/1);**
Plan de situație nr.19765/04.04.2025 - vizat O.C.P.I.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil teren curți construcții în suprafață de 238 mp situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023, proprietate în cote indivize a numiților Simionu Dochița, Simionu Dumitru Dănuț, Simionu Darius-Vladimir şi Simionu Alexandru - conform CF 61821;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren curți construcții în suprafață de 238 mp cu acces direct din str.Constantin Roman Vivu (front stradal 5,1 m), teren pe care se realizează accesul auto (alee existentă) la garajele existente la fațada posterioară a blocului de locuine P+3E (str.C.R.Vivu Nr.57 (Bl.25));
- destinație: conform P.U.G. al mun. Bistrița, aprobat prin H.C.L.nr.136/2013, U.T.R.2-(T2)/subzona transporturilor rutiere aferente subzonei de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu regim de înălțime P+4 cu accente de P+5-6 niveluri/(L3); Utilizări admise/Utilizări admise cu condiționări/Utilizări interzise - conform subzona (T2)/extras R.L.U./P.U.G., anexă la certificatul de urbanism;
- zona "A" de impozitare/H.C.L.nr.144/2014;

Întocmit, Mihut Carmen

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent, cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023;
- terenul face parte din U.T.R.2-(T2)/subzona transporturilor rutiere aferente subzonei de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu regim de înălțime P+4 cu accente de P+5-6 niveluri/(L3);
- utilizare funcțională, reglementări și condiții conform subzona (T2)/extras R.L.U./P.U.G.-parte componentă a certificatului de urbanism;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale privind circulația imobiliară - inițiere procedură achiziție imobil;

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

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

Agenția 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 leg~atură 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 desfășoara 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 şi 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 şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Inspectoratul de Politie-Serviciu Circulație

☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Directia de infrastructură şi servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban ☐ Acord Asociația de Proprietari ☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

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

☐ verificator ☐ 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 - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora ;- pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente; precum şi 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 **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lazany Gabriel

ROMANIA PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA 2 JUD. BISTRITA NASAUD

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

ARHITECT ŞEF,
Pop Monica

Achitat taxa de **7,00** lei, conform **chitanței nr. scutit/art.476/Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal;**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

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

se prelungeşte 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 ŞEF,

Data prelungirii valabilității .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poştă .

II.6 ZONA TRANSPORTURILOR - T

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcţionale:
T1 – subzona transporturilor feroviare şi a amenajărilor aferente;
T2 – subzona transporturilor rutiere şi a amenajărilor aferente;
T3 – subzona transporturilor aeriene şi a amenajărilor aferente

Subzonele funcţionale ale zonei de T sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - T -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

T1

- cai de comunicatie feroviare
- staţii de călători, de mărfuri şi de triaj cu instalaţii, construcţii, depozite şi amenajări necesare funcţionării serviciilor feroviare;
- servicii publice şi de interes general compatibile cu funcţionarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente şi infrastructură, spaţii necesare funcţional şi pentru asigurarea securităţii transportului feroviar;
- lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).
- lucrări care vor ţine cont de imaginea prezentată către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice.

T2

- cai de comunicatie rutiere;
- piste pentru biciclete;
- activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri;
- autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru transportul de călători, precum şi serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri şi luminoase conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal şi a categoriilor de circulaţie cărora li se adresează, conform normativelor şi a legislaţiei în vigoare;
- lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

T3

- cai de comunicatie aeriene
- aerodromuri, instalaţii, construcţii, depozite şi amenajări necesare funcţionării serviciilor de transporturi aeriene pentru bunuri şi persoane;
- instalaţii specifice de dirijare şi protecţie;
- servicii publice şi de interes general compatibile cu funcţionarea serviciilor de transporturi aeriene;
- lucrări de terasamente şi infrastructură necesare funcţional.

T1 + T2 + T3 - spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

T1+T2 + T3

- spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic cu condiţia ca acestea să nu influenţeze circulaţia optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/ acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuţia, exploatarea şi postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălţime.

T1

- construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul **Companiei Naţionale de Căi Ferate « CFR » S.A.** (C.N.C.F. « CFR ») şi a Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- **zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de-o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **maximum 100 m** de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia ;
- **zona de siguranţă** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, **în limita de 20 m fiecare**, situate de-o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei şi a celorlate instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului;

** definiţii conform OG 12/ 1998 (republicată), art. 29, al. (2) şi al. (4)*

- depozitele şi anexele C.F. vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

T2

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcţie de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naţionale - 22 m.;
- drumuri judeţene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

- elementele căilor de comunicaţie în zona obiectivelor speciale să respecte legislaţia în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI şi SRI din 1995 cu modificările şi completările ulterioare).

T3

- construcţiile şi instalaţiile destinate activităţilor aeronautice vor respecta normele tehnice stabilite de autorităţile centrale specializate;

- construcţii şi amenajări cu alte destinaţii decât cele aeronautice, cu condiţia de a nu introduce factori suplimentari de poluare în zonă şi cu respectarea limitărilor de înălţime şi a retragerilor faţă de diversele componente ale zonelor de siguranţă ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

- construcţiile admise vor fi balizate în sisteme de zi şi de noapte;

- în jurul aeroporturilor se impun condiţii de degajare a obstacolelor; principalele dimensiuni ale zonelor în care se limitează înălţimea admisă pentru obstacole de orice fel, sunt:

- 30 km de-a lungul culoarului aferent pistei de decolare / aterizare;

- suprafaţa unui cerc cu raza de 6000 m din centrul pistei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2 + T3

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;

Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură şi completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură şi penetraţiile în municipiu);
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea pasajelor supra şi subterane;
- realizarea spaţiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată şi a staţiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere şi feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

T1

- în zonele de siguranţă şi protecţie aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

- efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar;
- se interzic amplasarea depozitelor de deşeuri metalice (fier vechi), a gropilor de gunoi menajer;
- se interzic amplasarea staţiilor de epurare, a gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;
- se interzic amplasarea incintelor industrial şi a depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

T2

- în zona de siguranţă şi protecţie aferentă căilor de comunicaţie rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcţii permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului şi activităţilor specifice circulaţiilor rutiere, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

Conform OUG 43/1997:

- **zonele de siguranţă** sunt suprafeţe de teren situate de o parte si de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea si exploatarea drumului, pentru siguranţa circulaţiei ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte si suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe si intersecţii, precum si suprafeţele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului si altele asemenea. În afara localităţilor, limitele minime ale zonelor de siguranţă a drumurilor, în cale curentă si aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranţă este interzisă;

- **zonele de protecţie** sunt suprafeţele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei si dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecţie sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;

- zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;

- practicarea comerţului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;

- zonele de siguranţă si de protecţie în intravilan se stabilesc prin studii de circulaţie si prin documentaţiile de urbanism si amenajarea teritoriului;

- pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor componente, distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naţionale, de minimum 24 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

T3

- în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a zonelor de siguranţă ale terenurilor de aeronautică, stabilite conform legii, este interzisă:

- amplasarea de lucrări, construcţii sau instalaţii care prin natura lor sau datorită procesului de funcţionare pot periclita siguranţa zborurilor (obiective care produc fum sau ceaţă artificială, substanţe nocive, radioactive sau rău mirositoare, unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare etc.);

- instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei;

- instalarea unor surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbaţii în instalaţiile de protecţie a navigaţiei aeriene;

- amplasarea de construcţii a căror destinaţie este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor, conform prevederilor Anexei Nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

T1+T2 + T3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5).

T1 + T2 + T3 - pentru construcţiile de birouri, parcela minimă construibilă este de **400** mp, cu un front la stradă de minim **15** metri;

- pentru noi incinte şi pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

T1+T2 + T3 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim **6,0** metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

T1 + T2 + T3 - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I şi II şi de minim **8.0** metri pe străzile de categoria III.

T1 + T2 + T3- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.

- parcelarul şi caile de circulaţie vor fi organizate şi trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. şi Planul de Propuneri şi Reglementări Urbanistice).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1+T2 +T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul şi căile de circulaţie vor fi organizate şi trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. şi Planul de Propuneri şi Reglementări Urbanistice);

T1 + T2 + T3 - distanţa faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **6,0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

T1+T2 +T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U.).

T1+ T2 +T3 - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanţa minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **6.0** metri; distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

T1+T2 +T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulaţia publică pentru fiecare parcelă;
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.);
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numărul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

T2

- sistemul de circulaţii rutiere şi pietonale va fi extins şi modernizat conform Planului de Propuneri şi Reglementări Urbanistice, în urma unui studiului de fundamentare de circulaţie a prezentului Plan Urbanistic General;

- pentru extinderile de intravilan şi pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicţie temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri

Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulaţii secundare de grad III şi IV, determinate de configuraţia parcelarului propus prin PUZ, conform condiţiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcţională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secţiunea II, Articolul 4).
T1 + T2 + T3 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1+T2 + T3
- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura staţionarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

T1 + T2 + T3 - staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în Municipiu, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1+T2 + T3
- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- înălţime maximă de 9 m la cornişă, Regim maxim de înălţime P+2E;
- înălţimea maximă a construcţiilor aferente nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcţională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.) ;

T1+T2 +T3 - înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 + T3 - volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

T1 - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuinţelor, zonelor comerciale şi a polilor urbani, se recomandă soluţionări care să permită acoperirea şi închiderea spaţiilor de parcare şi îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate;
T3 - tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep la aterizarea şi decolarea aeronavelor.

T1+T2 +T3
- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăţilor şi va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.) ;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2 + T3 - toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă

T1+T2+T3
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public pentru fiecare funcţiune adiacentă căilor de comunicaţie rutieră şi feroviară.
- pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, segway, etc.)

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

T1+T2+T3
- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajările peisagere a plantaţiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât şi în extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulaţiile publice, inclusiv de pe calea ferată şi din aeronave la decolare şi aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim **40%** formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp. şi tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2 + T3 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim **1,70** metri, din care un soclu opac de maxim **0,60** m. şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50 m** distanţă, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20 m** înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi dens arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanţa dintre calea ferată şi locuinţe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecţie antifonică de minim **4,00** metri înălţime.

T1+T2
- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.).

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

T1 + T2 + T3 - POT maxim - %

Zona construibilă	Nr. niveluri	**POT maxim %**
T2, T3 - Incinte principale ale transporturilor aeriene şi pe cale ferată (aerodromuri, gări)	conform studiilor de specialitate	
T1 + T2 + T3 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 şi 3	**70**
	4 şi 5	**50**
	6 şi peste	**50**
T1 + T2 + T3 - Incinte tehnice în zone industriale	-	**80**
T1 + T2 + T3 - Birouri	1, 2 şi 3	**70**
T1 + T2 + T3 - Birouri - cu condiţia să nu se depăşească o adâncime de 20 metri faţă de aliniament iar din restul curţii să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 şi 5	**70**
	6 şi peste	**70**

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

T1 + T2 + T3 - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau

C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

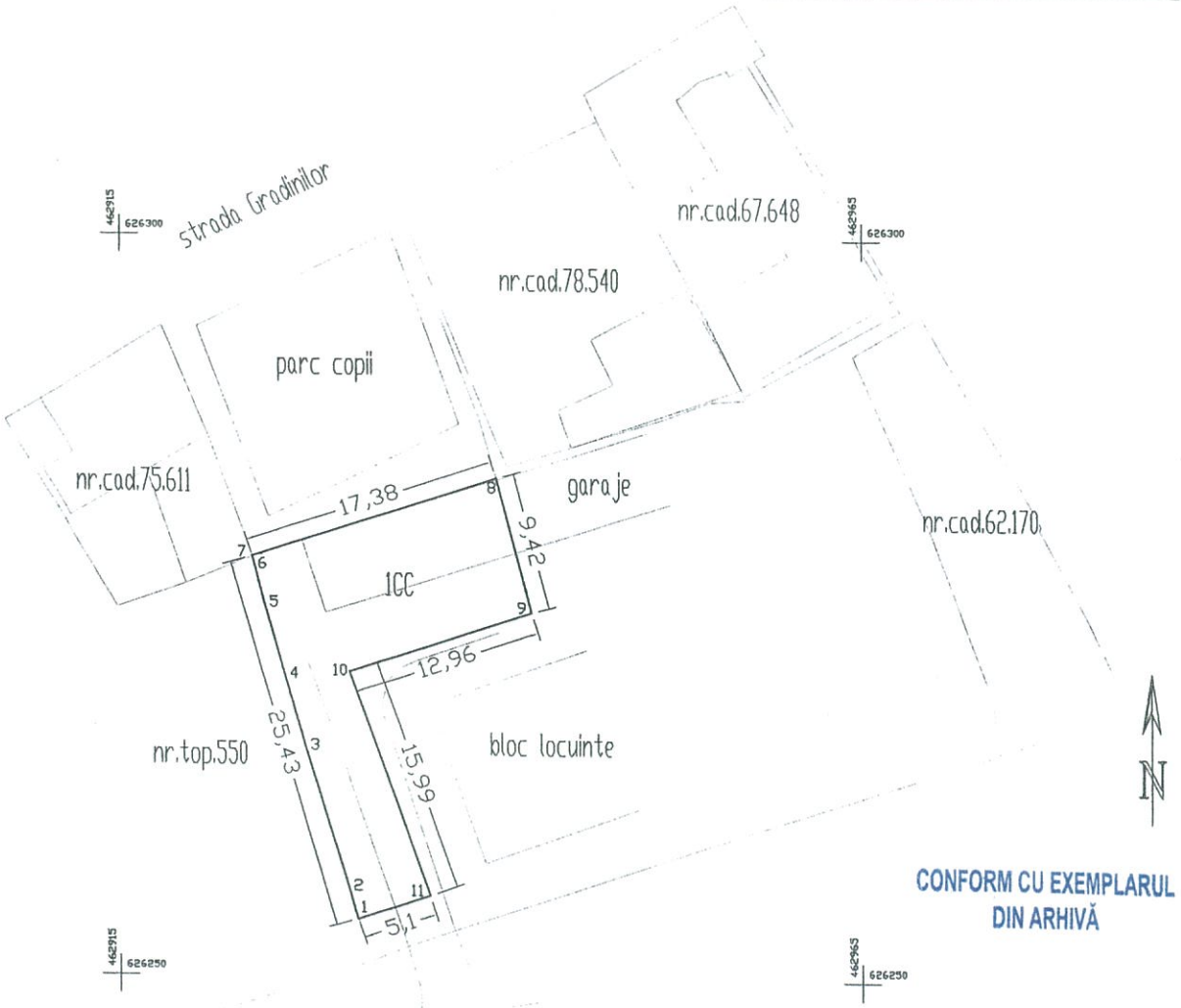
Zona construibilă	nr. niveluri	**CUT**	**CUT - volumetric -**
T2, T3 - Incinte principale ale transporturilor aeriene şi pe cale ferată (aeroporturi, gări)	conform studiilor de specialitate		
T1 + T2 + T3 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 şi 5	2,4	
	6 şi peste	2,4	
T 1 + T2 + T3 - Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
T 1 + T2 + T3 - Birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,2	
	6 şi peste	2,4	

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
61821	238 mp	Jud.Bistrita-Nasaud; Mun.Bistrita; Loc.Bistrita; Str.Constantin Roman Vivu - Intravilan.

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Bistrita



CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVĂ

B.C.P.I. BISTRIŢA
CONFORM CU EXEMPLARUL AFLAT ÎN ARHIVĂ
NR. ÎNREG. 19765 / 04.04.2025
DOSAR NR. 41995 / 2019.
NR. FILE 1
REFERENT

nr.cad.80.430 (strada Constantin Roman Vivu)

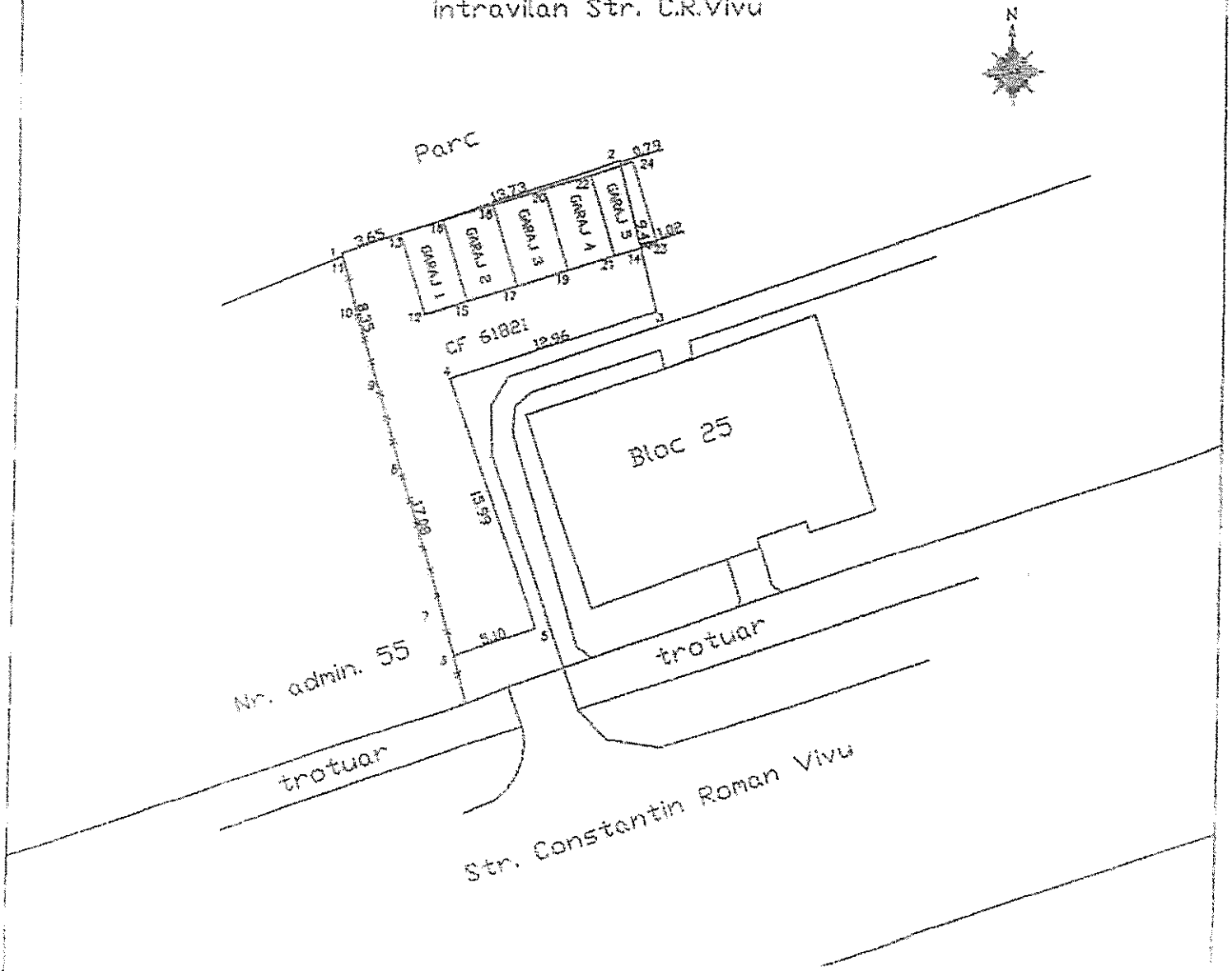
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	238	Delimitare imobil: -pe latura de N: neimprejmuit; -pe latura de E: neimprejmuit; -pe latura de S: neimprejmuit; -pe latura de V: delimitat de gard;
Total		238	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 238 mp
Suprafata din act = 238 mp

Executant: Viorel T. POP (nume, prenume)	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
Semnatura si stampila	Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bistriţa-Năsăud Semnatura si parafa Nume şi prenume MOHAR LUCIAN VASILE Funcţia consilier
Data: 29-07-2019	Data: 41995 / 06.08.2019
	Stampila BCPI

Plan situatie
scara 1:250
Localitatea Bistrita
intravilan Str. C.R.Vivu



CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA,
Piața Centrală, nr. 6, Bistrița

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE 3
16. IAN. 2025
Număr înregistrare 3593
Nr. file

În atenția:

Primar, Dl. Gabriel LAZANY

Subsemnații, Simionu Darius Valdimir, Simionu Alexandru, Simionu Dumitru Dănuț și Simionu Dochița , suntem coproprietari ai terenului situat în Bistrița, strada C.R. Vivu, nr. 57 (bloc 25), identificat cu CF 61821 în suprafață de 238 mp și dorim să vă supunem atenției următoarele :

Cele 16 familii din blocul nr.25 str C.R.Vivu, folosesc terenul nostru proprietate privată pentru acces la locurile de parcare care în fapt sunt garaje ilegal construite atat pe proprietatea noastra cât și pe proprietatea publică a municipiului .

Prin depunerea acestei adrese vă comunicăm că , suntem de accord si pregătiți să oferim spre vânzare terenul nostru privat cu suprafata de 238 mp catre municipalitate pentru folosință publică .

Vă mulțumim pentru atenția acordată și pentru cooperarea dvs. în rezolvarea acestei probleme și va stăm la dispoziție cu orice informații suplimentare.

Anexăm : Extras CF nr.61821; Plan de situație ;Extras site ANCPI.

Cu considerație

Reprezentant,
Simionu Darius Vladimir

Semnătura,

str. nr. ,Bistrita

Telefon:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
INTRARE
22. IAN. 2025
Număr document 3593
Nr. file

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 238 MP

LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ
Municipiul Bistrița, Str. Constantin Roman Vivu, FN, teren nr. CAD 61821, C.F. nr. 61821 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420024

BENEFICIAR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT
IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 25.04.2025
Ref. 56/10.04.2025

Data raportului: 29.04.2025

P.F.A. - IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator
Sediu: mun. Bistriţa - Bdl. Independenţei, nr. 4, sc. A, ap. 2,
CIF: 29581262, jud. Bistrița-Năsăud
Tel. 0740/686957, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOŢIRE

Referitor la: Evaluarea proprietăţii imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 238 mp" situată în Municipiul Bistrița, Str. Constantin Roman Vivu, FN, teren nr. CAD 61821, C.F. nr. 61821 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420024.

Vă mulţumim pentru posibilitatea de a realiza o evaluare independentă a proprietăţii imobiliare mai sus menţionate.
Am realizat inspecţia proprietăţii, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 25.04.2025.
Am colectat toate datele necesare şi am întocmit o evaluare ţinând cont de informaţiile obţinute şi a analizei pieţei imobiliare specifice proprietăţii de evaluat.

În opinia noastra, **Valoarea de piață** a proprietăţii imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (**25.04.2025**), a fost estimată ca fiind:

33.790 EUR, echivalent 168.186 LEI
Valoare fără T.V.A.

Datele pe baza cărora am efectuat această evaluare sunt incluse în raportul de evaluare.

Opinia evaluatorului este analizată în contextul economic general de la data evaluării, în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport.

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu

EXPERT EVALUATOR IONESCU A. CRISTIAN-DANIEL CIF 29581262 BISTRIȚA ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat IONESCU CRISTIAN DANIEL Legitimația Nr. 13363 Valabil 2025 Specializarea: EP1, EBM ANEVAR

CUPRINS

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 25.04.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.
Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ		- „Teren intravilan în suprafață de 238 mp" - La momentul inspecției terenul este ocupat de 5 garaje din lemn.
	Proprietari	SIMIONU DOCHITA cota de 4/16; SIMIONU DUMITRU DANUT cota de 6/16; SIMIONU DARIUS-VLADIMIR cota de 3/16; SIMIONU ALEXANDRU cota de 3/16;
	Adresa proprietăţii	▪ Bistrița, județul Bistrița Năsăud ▪ Str. Constantin Roman Vivu, FN, teren nr. CAD 61821, C.F. nr. 61821 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420024

Inspecţia proprietăţii a fost realizată în data de 25.04.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimatie 13363, în prezenţa reprezentantului clientului, Dl. Marina Vasile.

Scopul pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare este cumpărarea terenului subiect, astfel evaluatorul şi-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietăţii subiect.

Observații:
La momentul inspecției terenul intravilan care face obicetul prezentului raport de evaluare este ocupat de 5 garaje din lemn, pentru care nu ne-au fost puse la dispoziție documente prind autorizarea construcției acestora.

Ipoteze speciale:
- Nu au fost utilizate

Descrierea proprietății
Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 238 mp, categoria de folosință curți construcții, ocupat de 5 garaje din lemn la momentul evaluării.

Rezultatele evaluării
În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	*Valoare €*	*Valoare LEI*
- prin parcelare și dezvoltare	33.790	168.186

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor
Valoarea de piață a proprietății, în vederea vânzării terenului subiect, în opinia noastră, la data evaluarii 25.04.2025 a fost estimată ca fiind:

33.790 EUR (168.186 LEI)
Valoare fără T.V.A.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei imobiliare, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţia, preţul materialelor de construcţii, evoluţia cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referinţă afişat pe site-ul BNR în data de **25.04.2025 este 1€ = 4,9774 LEI**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea echitabilă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii imobiliare evaluate şi considerată a fi plătită integral (cash), fără condiţii de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din Romania).

Evaluator autorizat
Ionescu Cristian-Daniel

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IONESCU
CRISTIAN DANIEL
Legitimația Nr. 13363
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Certificare

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data de 25.04.2025.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IONESCU
CRISTIAN DANIEL
Legitimația Nr. 13363
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAP. 1 TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

Identificarea şi competenţa evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de catre evaluator autorizat, Ionescu Cristian-Daniel, legitimaţie nr. 13363/2025.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

CLIENT	Persoană juridica: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Date de contact	Sediul: Municipiul Bistrița, Piața Centrală, nr. 6cod poștal 420040, județul Bistrița-Năsăud CUI: RO 4347569 Persoana de contact Dl. Marina Vasile, telefon: 0756 222 054
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este cumpărarea proprietății imobiliare subiect.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, evaluatorul și-a exprimat opinia cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare. Pentru alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

Baza evaluării

Valoarea de piaţă este definită în SEV 100 – Cadrul general , astfel:

„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Evaluarea este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2022.

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piaţă se aplică proprietăţii considerată în întregime şi orice diviziune în elemente parţiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.
Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:
- teren intravilan în suprafață de 238 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bistrița, categoria de folosință curți construcții.

Adresa proprietăţii: mun. Bistrita, Str. Constantin Roman Vivu, FN, teren nr. CAD 61821, C.F. nr. 61821 Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, cod postal 420024.

Drepturi de proprietate evaluate:
Dreptul de proprietate deplin asupra unui teren de 238 mp, categoria de folosință curți-construcții, aflat în proprietatea SIMIONU DOCHITA cota de 4/16, SIMIONU DUMITRU DANUT cota de 6/16, SIMIONU DARIUS-VLADIMIR cota de 3/16 și SIMIONU ALEXANDRU cota de 3/16.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuata la data de 25.04.2025.
Curs de referinţă BNR la data evaluării: **1 €=4,9774 LEI.**

Inspecţia proprietăţii imobiliare

Inspecţia a fost efectuata de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 25.04.2025, in prezenta reprezentantului clientului.
Inspecția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspecție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalităţi de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită cash la data tranzacţiei, fără a lua în calcul condiţii de plată deosebite.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse în procedura de evaluare sunt:
- documentarea efectuată în perioada: 11.04.2024 – 25.04.2025
- inspecţia directă a proprietăţii imobiliare, din 25.04.2025
- solicitarea şi obţinerea de la proprietari a informaţiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice şi sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea şi sintetizarea informaţiilor obţinute pe piaţă – analiza pieţei imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietăţii imobiliare
- evaluarea prin abordariile de evaluare consacrate
- analizarea şi reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura şi sursa informaţiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează, atât pe informaţiile primite de la proprietar, cât şi pe informaţii de piaţă colectate de la:

- firme de consultanţă şi tranzacţii imobiliare
- informaţii furnizate de proprietar
- buletine emise de Comisia Naţională de Statistică
- material din biblioteca ANEVAR

Pentru realizarea lucrării au fost consultate o serie de documente din care menţionăm:

- Extras de carte funciara nr. 61821 Bistrița din 04.04.2025
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificat de urbanism nr. 739 din 25.04.2025

Ipoteze semnificative

- Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
- Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- Suprafețele și informațiile înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte (extras de C.F. și Certificat de urbanism).

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi in prezentul raport. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o altă persoană (dacă este transmis unei alte persoane), fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.
Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.
Publicarea parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele menţionate în raport atrage după sine încetarea obligaţiunilor contractuale.

DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediţia 2022, respectandu-se cerinţele etice şi profesionale conţinute în Codul Deontologic ANEVAR aferent îndeplinirii misiunii.
Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile şi recomandările Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR).

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IONESCU
CRISTIAN DANIEL
Legitimația Nr. 13363
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior.
Inspectia proprietății a fost realizata in prezenta reprezentantului clientului.
Evaluarea a avut in vedere analiza pietei imobiliare in general, a pietei imobiliare specifice.
Raportul de evaluare cuprinde evaluarea proprietatii. Au fost aplicate numai abordarile considerate adecvate.
Fisele de calcul sunt prezentate in corpul raportului in cadrul capitolului/subcapitolului destinat.
Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea echitabilă a proprietatii rezultata in urma reconcilierii rezultatelor.
Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie pentru realizarea raportului si fotografii ale proprietatii subiect.

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după adresa poștală în Bistrița, Str. Constantin Roman Vivu și după amplasament, cu ajutorul portalului ANCPI.
Proprietatea este de tip teren intravilan, ocupat de 5 garaje din lemn la momentul inspecției.
Accesul se face din drum secundar principal, str. Constantin Roman Vivu.

Conform documentelor puse la dispozitie de către proprietar rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea privată a SIMIONU DOCHITA cota de 4/16, SIMIONU DUMITRU DANUT cota de 6/16, SIMIONU DARIUS-VLADIMIR cota de 3/16 și SIMIONU ALEXANDRU cota de 3/16, fiind liber de sarcini.

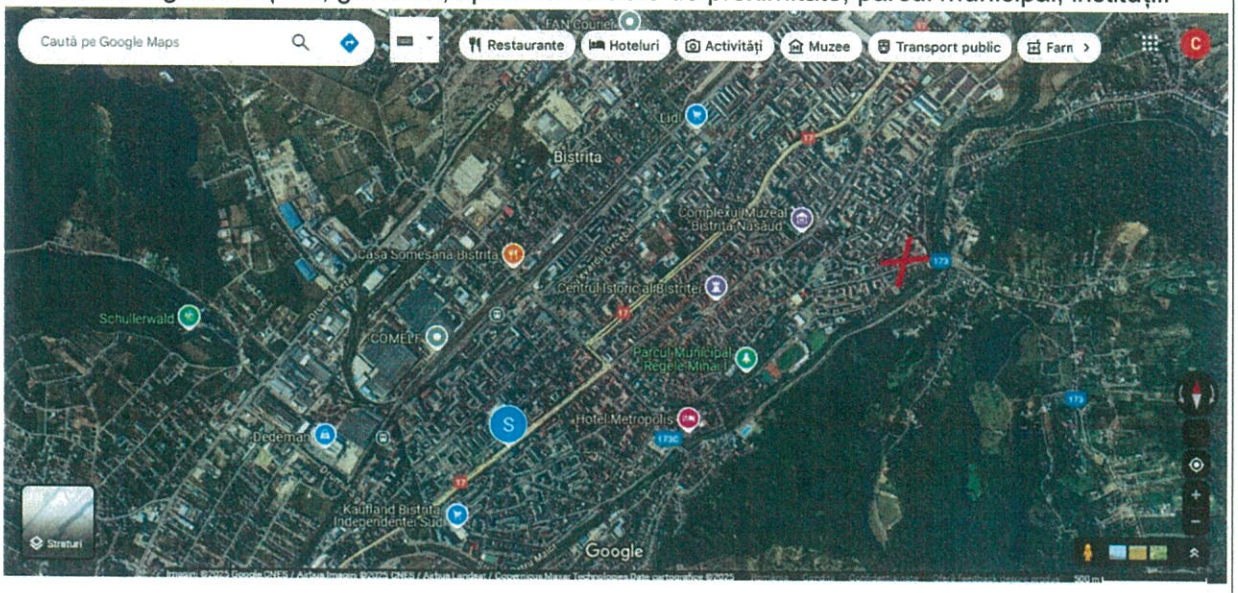
Conform certificatului de urbanism pus la dispoziție, terenul este neconstruibil datorită dimensiunii sale și a deschiderii la drumul de acces (dimensiunea minimă construibilă este de 400 mp cu o deschidere la drum de minim 15 m), pe acesta putând fi amenajate locuri de parcare supraterane (7 locuri de parcare).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

Date despre aria de piaţă, localitate, vecinătăţi, localizare

Terenul subiect este amplasat median, pe str. Constantin Roman Vivu.
Zona beneficiază de toate utilităţile, fiind străbătuta de mijloace de transport locale, stația de autobus fiind dispusă la aproximativ 200 m de proprietate.
Zona este compusă în principal din blocuri de apartamente în regim de înălțime P+4E, construite înainte de anul 1990.
In zona se regasesc: școli, gradinite, spatii comerciale de proximitate, parcul municipal, instituții.



Locaţia şi descrierea vecinătăţilor	
Descrierea vecinătăţii	Proprietatea este amplasata în apropiere de zona Podul Jelni. Zona este una mixtă, rezidențială și comercială, compusa din imobile de locuințe cu spatii comerciale la parter, tip bloc de apartamente, precum și spații comerciale în construcții individuale. Zona este una complet dezvoltată.
Acces	Arterele principale: str. C-tin Roman Vivu Artere secundare: Str. Ștefan cel Mare Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii şi facilităţi publice	Zone verzi (din apropiere): Parcul Municipal Bistrița – 600 m Unități de învățământ: grădinițe, școală generală – 500 m; Unități medicale: Spitalul Județean de Urgență Bistrița-Năsăud - str. Avram Iancu (900 m) Piaţă, unităţi comerciale: Piața Decebal la 1,5 km, Supermarket Lidl (500 m) Bănci: la 700 m (Banca Transilvania). Instituţii de cult: biserici suficiente Obiective: nu sunt
Teren şi contaminări	Nu s-au investigat stabilitatea şi caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplineşte toate condiţiile necesare pentru construirea unei clădiri ca cea in care se afla proprietatea de evaluat. Nu s-au realizat investigaţii sau teste şi nu ne-au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a apei freatice.
Urbanism/zonare comentarii	Conform ceertificatului de urbanism pus la dispoziție, terenul este neconstruibil din cauza dimensiunii și a deschiderii la drumul de acces, precum și a formei acestuia. Având în vedere acest aspect, singura utilizare posibilă, maxim productivă este aceea de parcare supraterană (având în vedere lipsa locurilor libere de parcare din zonă, considerăm că această dezvoltare este fiabilă pentru terenul subiect).

Evaluarea a fost efectuată luând în considerare aspectele mai sus menţionate, aspecte care ar putea afecta valoarea proprietăţii.

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă mediană, dezvoltată complet, zonă mixtă rezidențială/comercială, amplasare bună, trafic pietonal și auto intens, dotări şi reţele edilitare bune, ambient civilizat.

Descrierea construcţiilor şi amenajărilor

Construcțiile de pe terenul subiect sunt din lemn (5 garaje), ușor demolabile, costul demolării putând fi asimilat cu valoarea materialelor rezultate (nu ne-au fost puse la dispoziție documente privind autorizarea construcției acestora).

Istoricul proprietăţii subiect incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cererile curente

Conform actelor puse la dispoziție, proprietari ai terenului sunt: SIMIONU DOCHITA, SIMIONU DUMITRU DANUT, SIMIONU DARIUS-VLADIMIR și SIMIONU ALEXANDRU, în cote indivize.

Date privind impozitele şi valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărîri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEŢEI

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.
Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.
Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind inflenţate de tipul de finanţare, durata de rambursare şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglează, este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei)

La nivelul municipiului Bistrița, terenurile intravilane dispuse în zona central sau mediană a terenului sunt foarte puține, zonele centrale, respective mediene ale orașului sunt complet dezvoltate, eventualele terenuri libere apârând în general în urma demolării unor construcții vechi.

Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifică proprietătii subiect este cea a terenurilor intravilane dispuse în zona mediană a orașului.

Oferta competitivă

Structura stocului existent de terenuri intravilane dispuse în zona mediană este formată în general de terenuri rezultate din demolarea unor construcții vechi, respectiv din dezmembrarea unor terenuri din construcții rezidențiale de tip casă cu teren (unii proprietari au dezmembrat suprafețele de teren avute în proprietate pentru o valorificare mai bună a proprietății.).

Analiza cererii

Cererea de terenuri intravilane dinspuse în zona semicentrală a orașului este medie. Acest fapt se datorează în special valorii ridicate a prețului solicitat pentru astfel de terenuri (prețurile solicitate pornesc de la minim 150 euro/mp) precum și a restricțiilor de utilizare impuse de planul urbanistic al orașului (suprafață minimă a lotului construibil, parametri urbanistici de dezvoltare - CUT și POT, etc.).
Majoritatea cererilor vin din partea persoanelor juridice care doresc să edifice construcții pentru dezvoltarea afacerilor (spații de servicii) sau pentru dezoltarea unor construcții imobiliare rezidențiale, dar există cerere și din partea persoanelor fizice, dispuse să plătescă un preț mai ridicat pentru a beneficiat de o proprietate în zona semicentrală a orașului.
Având în vedere posibila dezvoltare a terenului subiect ca locuri de parcare private, a fost analizată și piața imobiliară a locurilor de paracre supraterane. Prețul de vânzare a acestora pornește de la 3.670 euro/loc de parcare în zonele limitrofe al orașului, ajungând până la 5.505 euro/loc de parcare în zonele mediane și semicentrale, fără TVA, respectiv 4.000 euro/loc de parcare – 6.000 euro/loc de parcare cu TVA de 9% inclus:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

Nr. crt.	Preţ parcare supraterană (euro fără TVA)	Localizare	Corecţie localizare	Rezultat (euro fără TVA)	Interval vânzare (euro fără TVA)	Sursa
1	4,128	Panoramic Residence - Drumul Dumitrei Vechi	10%	4,541	4.000 - 5.500	https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-panoramic-parcare-auto-exterior-IDD0Dx
2	5,505	Decebal-Zefirului	0%	5,505		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-bloc-nou-zona-decebal-IDDtz6
3	4,587	Pensiunea Morariu	10%	5,046		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-nou-74-mp-3-camere-et-3-balcon-20-mp-lift-zona-nord-IDz0oz
4	4,000	Penny - Drumul Cetăţii	10%	4,400		https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-nou-IDih0Ty.html
5	3,670	Calea Moldovei - Grigore Pletosu	10%	4,037		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartamente-cu-2-3-4-camere-complex-nou-zona-mall-kfc-IDws63.html
6	3,670	Pasarela Nouă	10%	4,037		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-bloc-nou-comision-0-IDvoQY.html
7	4,000	Decebal	0%	4,000		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-decomandat-3-camere-plus-bucatarie-zona-pasaj-decebal-IDyRyP.html

Echilibrul pieţei

Această perioadă reprezintă unul dintre momentele când cererea de locuri de parcare depăşeşte oferta, iar proprietarii pot obține preţuri bune.

Nivelul preţurilor

Preţurile solicitate pentru terenuri intravilane dispuse în zona centrală/mediană a orașului, identificate în municipiul Bistrița, sunt prezentate in tabelul urmator:

Nr. crt.	Suprafaţă teren (mp)	Tip teren	Utilităţi	Utilizare	Preţ ofertă (euro/mp)	Preţ obtenabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Formă	Utilităţi	Rezultat	Interval	Sursa
1	636	intravilan / teren liber	complete	P+4E	220.0	198.0	0%	0%	0%	198	171 - 299 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylgv.html
2	790	intravilan / teren liber	complete	P+4E	158.0	142.2	10%	10%	0%	171		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzRpe.html
3	530	intravilan / teren liber	complete	P+4E	255.0	229.5	0%	0%	0%	230		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz152460tv
4	505	intravilan / teren liber	complete	P+4E	475.0	427.5	-20%	-10%	0%	299		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv
5	851	intravilan / teren liber	complete	P+2E	323.0	290.7	0%	0%	0%	291		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv
6	504	intravilan / teren liber	complete	P+2E	158.7	142.8	20%	0%	0%	171		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-504-mp-lang-kaufland-lidl-mall-IDAoE0?_gl=1*dbizlh*_gcl_au*OTY3MDc0NDEyLjE3MTU0ODkzODA.*_ga*MTc3MTQ3Njk1Mi4xNjU4NzU3NjM3*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxODQ2NjI2Ni4xMDYuMC4xNzE4NDY2MjY2LjAuMC4w

Variaţia principală a preţurilor este antrenată de localizarea proprietăţior şi posibilitatea de dezvoltare (regim urbanistic).
Terenurile prezentate sunt terenuri construibile.

Previziuni

Principala îngrijorare pe piaţa de profil este legată de găsirea unor terenuri pretabile pentru dezvoltare, în concordanţă cu reglementările urbanistice (suprafaţă minimă lot de teren, parametri urbanistici permişi, etc.).

CAP. 4 ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2022 cea mai buna utilizare este "*Utilizarea care este fizic posibila, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta valoarea cea mai mare a proprietatii evaluate.*"

Determinarea CMBU presupune indeplinirea urmatoarelor 4 criterii:

-legal permisa
-fizic posibila
-fezabila financiar
-maxim profitabila

Având în vedere faptul că, conform certificatului de urbanism, terenul este neconstruibil, acesta a fost analizat din perspectiva parcelării și dezvoltării ca locuri de parcare. Analiza efectuată a presupus culegerea unor informaţii de pe piaţa locurilor de parcare supraterane din zona municipiului Bistrița. Cea mai bună utilizare se bazează pe situaţia în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

CMBU a terenului liber

La analiza CMBU pentru terenul subiect s-au avut în vedere următoarele:

- amplasarea terenului
- utilităţile cu care este dotat terenul
- vecinătăţile terenului
- accesibilitatea terenului
- restrictiile urbanistice
- populaţia din zonă în care se află amplasat terenul
- analiza pieţei imobiliare

Astfel s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului în cauză, este amenajarea de locuri de parcare pentru locatarii imobilelor din zonă.

Abordări în evaluare

Pentru a obţine valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in Cadrul general SEV 100 sunt abordarile principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei. Atunci cand nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obţine o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă in mod special utilizarea a cel puţin două abordări sau metode.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață (sau abordarea prin comparația vînzărilor) se bazează pe comparația directă a proprietății analizate cu alte proprietăţti comparabile, care au fost tranzacționate recent sau care sunt oferite pe piață la momentul evaluării. Aceasta abordare este bazată pe principiul substituției, care precizează faptul că un comparator prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât prețul unei proprietăți cu utilitate similară în condiții de piață similare Această abordare oferă o

indicație de încredere a valorii într-o piață activă, în condițiile existenței unor date de piață disponibile și rezonabile, comparabile cu proprietatea analizată.

Proprietatea analizata. Abordarea prin piață NU este considerată potrivită pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate, având în vedere că acest teren este neconstruibil, pe piață neexistând spre vânzare terenuri de acest tip.

Abordarea prin parcelare și dezvoltare

Pentru evaluarea terenurilor, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, recunoaşte în afară de comparaţia directă şi următoarele metode: extracţia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării. În cazul prezentului teren evaluat, luând în considerare mărimea acestuia, forma terenului și faptul că nu sunt permise construcții pe acesta, am considerat adecvată analiza prin **parcelare și dezvoltare**.

S-a luat în considerare amenajarea terenului în 7 de locuri de parcare, dispuse astfel:

	Nr. locuri de parcare	Dimensiuni parcare (m)	Suprafață loc parcare (mp)	Total suprafață teren utilizată (mp)
Latură nord	7	2.48*5.01	12.42	87
				0
Total	**7**			**87**

Schița de amenajare a locurilor de parcare este prezentată în anexe.

S-a determinat costul de amenajare a locurilor de parcare (s-a avut în vedere că ceea mai mare parte a terenului este deja asfaltată), astfel:

Proprietar: SIMIONU DOCHITA, SIMIONU DUMITRU DANUT, SIMIONU DARIUS-VLADIMIR și SIMIONU ALEXANDRU
Data evaluării: 25-Apr-25 — 1 euro = 4.9774 lei
Denumire și adresă obiectiv: mun. Bistrița, str. Constantin Roman Vivu, jud. Bistrița-Năsăud
Tip clădire: Platformă betonată/asfaltată
Numar inventar:
Anul PIF: 2025
Suprafață teren A (mp) = 238.00
Suprafață platformă dale Ac (mp) = 20.00
Costuri Inlocuire, Costuri Reconstructie IROVAL 2010

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Indici actualizare 2024-2025	Cost actualizat (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei) incl TVA	vol./pag.
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=ExFxG	
							1.0000	0.9830		
Amenajare parcări (drum asfaltat)										
1	DRMASF	20.0	161.3	2.1426	345.6	6,912.0	1.0000	0.9830	6,794.5	II/199
2					0.0	0.0	1.0000	0.9830	0.0	
Total									6,794.5	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)									6,794	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)									340	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)									5,710	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)									285	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Euro)									1,147	

Din analiza locurilor de parcare s-a estimat o valoare de 5.500 Euro fără TVA pentru un loc de parcare. S-a estimat un cost de amenajare de 1.100 euro, respectiv 10% un cost pentru proiectarea, promovarea și vânzarea locurilor de parcare. Pe piața imobiliară din Bistrița se solicită un preț între 3.670 și 5.505 euro fără TVA pentru un loc de parcare, în funcție de dispunerea acestora. În zona terenului subiect există puține locuri de parcare publice puse la dispoziție de către Primăria Municipiului Bistrița și având în vedere marja de negociere de aprox. 10%, am ales un preț de 5.000 euro/loc de parcare fără TVA.

Astfel, prin vânzarea locurilor de parcare și scăderea costurilor cu amenajarea, proiectarea, promovarea și vânzarea, avem:

Valoare loc parcare	5,000 €	fără TVA
Nr. Locuri de parcare disponibile	7	
Valoare totală locuri parcare	35,000 €	fără TVA
Cheltuieli amenajare locuri parcare	1,100 €	fără TVA
Cheltuieli proiectare, promovare și vânzare (10% din cheltuieli amenajare)	110 €	
Valoare teren	***33,790 €***	***fără TVA***

			Preț unitar teren	
Valoare totală teren:	***33,790 €***	***fără TVA***	***142 € /mp***	***fără TVA***
Valoare totală teren:	**40,210.10 €**	**cu TVA**	**169 € /mp**	**cu TVA**
Valoare totală teren:	***168,186 lei***	***fără TVA***	***707 lei /mp***	***fără TVA***
Valoare totală teren:	**200,142 lei**	**cu TVA**	**841 lei /mp**	**cu TVA**

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietăţii estimată prin abordarea prin parcelare și dezvoltare	€	**33.790**
FĂRĂ T.V.A.	**RON**	**168.186**

1 euro = 4.9774 lei

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obtinut in urma aplicarii abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt	*Abordare*	Valoare €
1	Abordarea prin parcelare și dezvoltare	33.790

Fără T.V.A.

Concluzii asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor obtinute in urma aplicarii abordarilor valori s-a revăzut întregul proces de evaluare aplicat pentru a avea siguranţa că datele disponibile, tehnicile de analiza, precum si judecata aplicata au condus la rationamente corecte. Revizuirea oferă un control integral al calităţii procesului de evaluare, anterior stabilirii valorii finale.

In analiza rezultatelor evaluatorul se bazează pe aplicarea adecvată a tehnicilor de evaluare, pe raţionamentul şi experienţa sa.

În analiza de reconciliere a rezultatelor s-au utilizat criteriile de reconciliere pentru a formula o estimare a valorii finale semnificativă, argumentată şi credibilă. Aplicarea adecvată a abordărilor, acurateţea informaţiilor şi a calculelor precum şi cantitatea şi suficienţa datelor prezentate sunt corelate cu problema specifică a evaluării.

Adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor sunt criterii cu care evaluatorul îşi formează opinia finală clară şi bine fundamentată asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea unei abordari, si in cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii trebuie corelata cu tipul proprietatii si cu viabilitatea acesteia pe piata.

Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor/informatiilor folosite, in procedurile si tehnicile de analiza aplicate acestora, precum si in abordarile utilizate.

Cantitatea informatiilor – Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatului privind valoarea determinat printr-o abordare in evaluare. Desi aceste doua criterii sunt analizate separat in cadrul analizei rezultatelor, ambele trebuie studiate in corelatie cu cantitatea informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau o anumita abordare. Chiar daca informatiile sunt precise, concluzia asupra valorii poate fi lipsita de fundament daca informatiile nu sunt suficient de consistente.

Astfel, consideram ca abordarea aplicata este adecvata si este sustinuta cu informatii verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona centrală/mediană a orașului, se situează între 171 - 299 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea echitabilă a proprietății fiind estimată la:

33.790 EUR (168.186 LEI)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de carte funciara
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului
3. Certificat de urbanism
4. Schiță configurare locuri parcare teren subiect
5. Fișa de inspecție
6. Fotografii
7. Oferte vânzare locuri de parcare supraterane
8. Ofertă teren

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

ANCPI

Nr cerere 19780
Ziua 04
Luna 04
Anul 2025
Cod verificare
100188166928

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr 61821 Bistrita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr topografic:551/1/1, 552/1/1

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str Constantin Romanu-Vivu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61821	238	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
159 / 04/01/2012		
Act Notarial nr. 140, din 21/12/2011 emis de BNP DITIU MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/16 1) **SIMIONU DOCHITA**	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 6/16 1) **SIMIONU DUMITRU DANUT**	A1
73578 / 31/12/2019		
Act Notarial nr. 144, din 23/12/2019 emis de Ditiu Iulian Andrei;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) **SIMIONU DARIUS-VLADIMIR** *OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 3/8 parti din proprietatea de sub B.4*	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) **SIMIONU ALEXANDRU** *OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 3/8 parti din proprietatea de sub B.4*	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

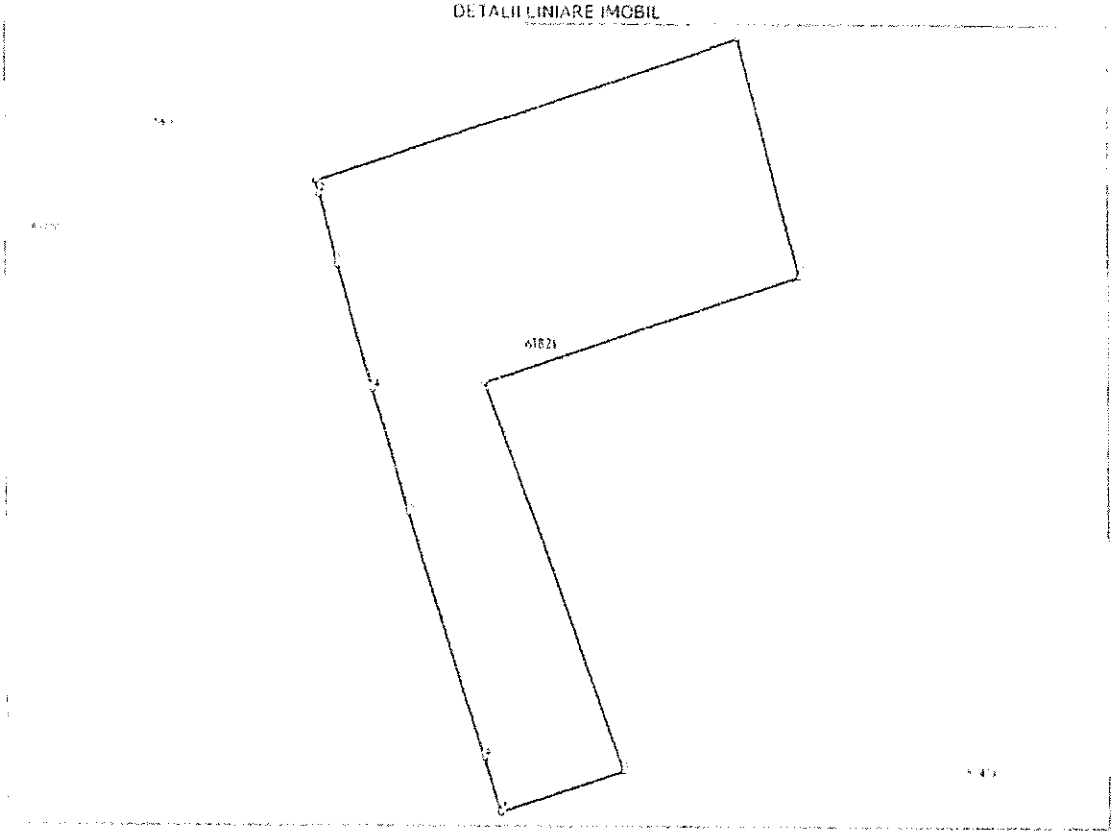
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observati / Referinte
61821	238	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observati / Referinte
1	curti constructii	DA	238	-	-	551/1/1 552/1/1	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.528
2	3	2.822
3	4	4.997
4	5	5.039
5	6	9.843
6	7	2.201

Carte Funciară Nr. 61821 Comuna/Oraș/Municipiu. Bistrița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	5.1
8	9	15.988
9	10	12.958
10	11	9.424
11	1	17.379

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	19765	04-04-2025	08-04-2025	Consultare/informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr 1329/04-04-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
04-04-2025
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
CLAUDIA-MARIA MOLDOVEANU-MURESANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

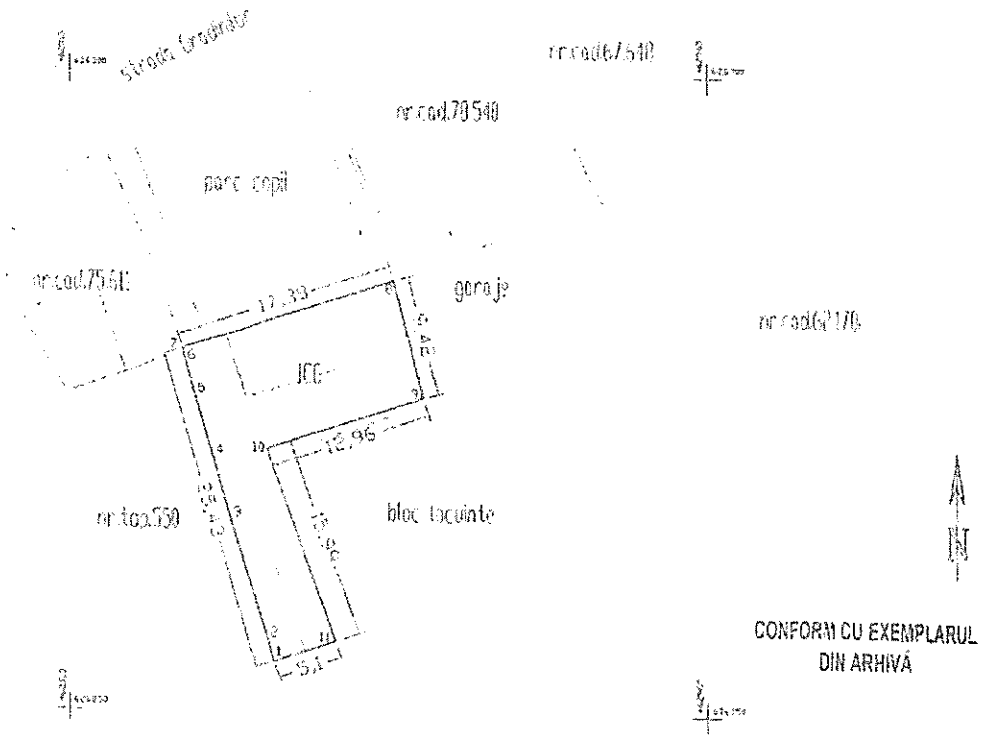
ANEXA NR. 135 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67821	238 mp	Jud/Sector: Municipiul Bistrița; Loc/Bistrița; Str/Constantin Roman Vivu; Intravilan

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bistrița



CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVĂ

B.C.P.I. BISTRIȚA
CONFORM CU EXEMPLARUL AFLAT ÎN ARHIVĂ
NR. ÎNREG. 22765/06.06.2025
DOSAR NR. 67995/2019
NR. FILE
REFERENT

nr.cad80130 (strada Constantin Roman Vivu)

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	238	Intravilan imobil pe baza de nr. delimitărilor, pe latura de E nr. marginalului, pe latura de S nr. delimitărilor, pe latura de V nr. delimitărilor
Total		238	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 238 mp
Suprafața din act = 238 mp

Executantul Planului (nume, prenume)	Inspector
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea datelor documentelor cadastrale și concordanța acestora cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și ștampila	Semnătura și parafa
Data: 23.07.2019	Data: 14.08.2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 35612 din 10.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 739 din 25.04.2025

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară - inițiere procedură achiziție imobil;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA - prin Direcția Patrimoniu**, 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. **35612** din **10.04.2025**.
Pentru imobilul **teren** situat în: **județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița,** , cod poștal ....., **Strada Constantin Roman Vivu,** nr. **57**, bl. **25**, sc. ....., et. ....., ap ..... , **Cartea funciara** nr. **61821** nr. cad/topo **61821 (551/1/1, 552/1/1);**
Plan de situație nr.19765/04.04.2025 - vizat O.C.P.I.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil teren curți construcții în suprafață de 238 mp situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023, proprietate în cote indivize a numiților Simionu Dochița, Simionu Dumitru Dănuț, Simionu Darius-Vladimir și Simionu Alexandru - conform CF 61821;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren curți construcții în suprafață de 238 mp cu acces direct din str.Constantin Roman Vivu (front stradal 5,1 m), teren pe care se realizează accesul auto (alee existentă) la garajele existente la fațada posterioară a blocului de locuine P+3E (str.C.R.Vivu Nr.57 (Bl.25));
- destinație: conform P.U.G. al mun. Bistrița, aprobat prin H.C.L.nr.136/2013, U.T.R.2-(T2)/subzona transporturilor rutiere aferente subzonei de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu regim de înălțime P+4 cu accente de P+5-6 niveluri/(L3); Utilizări admise/Utilizări admise cu condiționări/Utilizări interzise - conform subzona (T2)/extras R.L.U./P.U.G., anexă la certificatul de urbanism;
- zona "A" de impozitare/H.C.L.nr.144/2014;

Întocmit, Mihut Carmen

3. **REGIMUL TEHNIC**

- Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent, cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023;
- terenul face parte din U.T.R.2-(T2)/subzona transporturilor rutiere aferente subzonei de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu regim de înălțime P+4 cu accente de P+5-6 niveluri/(L3);
- utilizare funcțională, reglementări și condiții conform subzona (T2)/extras R.L.U./P.U.G.-parte componentă a certificatului de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale privind circulația imobiliară - inițiere procedură achiziție imobil;

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

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

Agenția 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 desfășoara 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 un pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C ☐ D.T.O.E ☐ D.T.A.D

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

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

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Inspectoratul de Politie-Serviciu Circulație

☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Directia de infrastructură și servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban ☐ Acord Asociația de Proprietari ☐ Drumuri Judetene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

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

☐ verificator ☐ 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 **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lazany Gabriel

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

Achitat taxa de 7,00 lei, conform **chitanței nr. scutit/art.476/Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal;**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ...

II.6 ZONA TRANSPORTURILOR - T

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcţionale:
T1 – subzona transporturilor feroviare şi a amenajărilor aferente;
T2 – subzona transporturilor rutiere şi a amenajărilor aferente;
T3 – subzona transporturilor aeriene şi a amenajărilor aferente

Subzonele funcţionale ale zonei de T sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - T -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

T1

- cai de comunicatie feroviare
- staţii de călători, de mărfuri şi de triaj cu instalaţii, construcţii, depozite şi amenajări necesare funcţionării serviciilor feroviare;
- servicii publice şi de interes general compatibile cu funcţionarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente şi infrastructură, spaţii necesare funcţional şi pentru asigurarea securităţii transportului feroviar;
- lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).
- lucrări care vor ţine cont de imaginea prezentată către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice

T2

- cai de comunicatie rutiere;
- piste pentru biciclete;
- activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri;
- autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru transportul de călători, precum şi serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri şi luminoase conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal şi a categoriilor de circulaţie cărora li se adresează, conform normativelor şi a legislaţiei în vigoare;
- lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

T3

- cai de comunicatie aeriene
- aerodromuri, instalaţii, construcţii, depozite şi amenajări necesare funcţionării serviciilor de transporturi aeriene pentru bunuri şi persoane;
- instalaţii specifice de dirijare şi protecţie;
- servicii publice şi de interes general compatibile cu funcţionarea serviciilor de transporturi aeriene,
- lucrări de terasamente şi infrastructură necesare funcţional.

T1 + T2 + T3 - spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

T1+T2 + T3

- spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic cu condiţia ca acestea să nu influenţeze circulaţia optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/ acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5;
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane – indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuţia, exploatarea şi postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălţime.

T1

- construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul **Companiei Naţionale de Căi Ferate « CFR » S.A.** (C.N.C.F. « CFR ») şi a Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- **zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de-o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **maximum 100 m** de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia ;
- **zona de siguranţă** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, **în limita de 20 m fiecare**, situate de-o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei şi a celorlate instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului;

definiţii conform OG 12/ 1998 (republicată), art. 29, al. (2) şi al. (4)

- depozitele şi anexele C.F. vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

T2

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcţie de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naţionale - 22 m.;
- drumuri judeţene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

- elementele căilor de comunicaţie în zona obiectivelor speciale să respecte legislaţia în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI şi SRI din 1995 cu modificările şi completările ulterioare).

T3

- construcţiile şi instalaţiile destinate activităţilor aeronautice vor respecta normele tehnice stabilite de autorităţile centrale specializate;

- construcţii şi amenajări cu alte destinaţii decât cele aeronautice, cu condiţia de a nu introduce factori suplimentari de poluare în zonă şi cu respectarea limitărilor de înălţime şi a retragerilor faţă de diversele componente ale zonelor de siguranţă ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română,

- construcţiile admise vor fi balizate în sisteme de zi şi de noapte;

- în jurul aeroporturilor se impun condiţii de degajare a obstacolelor: principalele dimensiuni ale zonelor în care se limitează înălţimea admisă pentru obstacole de orice fel, sunt:

- 30 km de-a lungul culoarului aferent pistei de decolare / aterizare,

- suprafaţa unui cerc cu raza de 6000 m din centrul pistei

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2 + T3

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;

Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură şi completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură şi penetraţiile în municipiu);
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea pasajelor supra şi subterane;
- realizarea spaţiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată şi a staţiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere şi feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

T1

- în zonele de siguranţă şi protecţie aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

- efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic.
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar;
- se interzic amplasarea depozitelor de deşeuri metalice (fier vechi), a gropilor de gunoi menajer;
- se interzic amplasarea staţiilor de epurare, a gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;
- se interzic amplasarea incintelor industrial şi a depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

T2

- în zona de siguranţă şi protecţie aferentă căilor de comunicaţie rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcţii permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului şi activităţilor specifice circulaţiilor rutiere, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

Conform OUG 43/1997:

- **zonele de siguranţă** sunt suprafeţe de teren situate de o parte si de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea si exploatarea drumului, pentru siguranţa circulaţiei ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte si suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe si intersecţii, precum si suprafeţele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului si altele asemenea. În afara localităţilor, limitele minime ale zonelor de siguranţă a drumurilor, în cale curentă si aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranţă este interzisă;

- **zonele de protecţie** sunt suprafeţele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei si dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecţie sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;

- zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;

- practicarea comerţului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;

- **zonele de siguranţă si de protecţie în intravilan se stabilesc prin studii de circulaţie si prin documentaţiile de urbanism si amenajarea teritoriului;**

- pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor componente, distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naţionale, de minimum 24 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

T3

- în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a zonelor de siguranţă ale terenurilor de aeronautică, stabilite conform legii, este interzisă:

- amplasarea de lucrări, construcţii sau instalaţii care prin natura lor sau datorită procesului de funcţionare pot periclita siguranţa zborurilor (obiective care produc fum sau ceaţă artificială, substanţe nocive, radioactive sau rău mirositoare, unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare etc.);

- instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei;

- instalarea unor surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbaţii în instalaţiile de protecţie a navigaţiei aeriene;

- amplasarea de construcţii a căror destinaţie este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor, conform prevederilor Anexei Nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

T1+T2 + T3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5).

T1 + T2 + T3 - pentru construcţiile de birouri, parcela minimă construibilă este de **400** mp, cu un front la stradă de minim **15** metri;

- pentru noi incinte şi pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

T1+T2 + T3 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim **6,0** metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

T1 + T2 + T3 - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I şi II şi de minim **8.0** metri pe străzile de categoria III.

T1 + T2 + T3- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.

- parcelarul şi căile de circulaţie vor fi organizate şi trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. şi Planul de Propuneri şi Reglementări Urbanistice).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1+T2 +T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul şi căile de circulaţie vor fi organizate şi trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. şi Planul de Propuneri şi Reglementări Urbanistice);

T1 + T2 + T3 - distanţa faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **6,0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

T1+T2 +T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U.).

T1+ T2 +T3 - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanţa minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **6.0** metri; distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

T1+T2 +T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulaţia publică pentru fiecare parcelă;
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.);
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numărul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

T2

- sistemul de circulaţii rutiere şi pietonale va fi extins şi modernizat conform Planului de Propuneri şi Reglementări Urbanistice, în urma unui studiului de fundamentare de circulaţie a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan şi pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicţie temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri

Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulaţii secundare de grad III şi IV, determinate de configuraţia parcelarului propus prin PUZ, conform condiţiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcţională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secţiunea II, Articolul 4).

T1 + T2 + T3 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1+T2 + T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura staţionarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

T1 + T2 + T3 - staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în Municipiu, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1+T2 + T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- înălţime maximă de 9 m la cornişă, Regim maxim de înălţime P+2E;
- înălţimea maximă a construcţiilor aferente nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcţională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.) ;

T1+T2 +T3 - înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 + T3 - volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;

- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

T1 - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuinţelor, zonelor comerciale şi a polilor urbani, se recomandă soluţionări care să permită acoperirea şi închiderea spaţiilor de parcare şi îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate;

T3 - tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep la aterizarea şi decolarea aeronavelor

T1+T2 +T3

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăţilor şi va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.) ;

AVIZAT
ARHITECT ŞEF
Nr. 139 / 25 APR. 2025
pentru ARHITECT ŞEF,
Mihai Cătălin

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2 + T3 - toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă

T1+T2+T3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public pentru fiecare funcţiune adiacentă căilor de comunicaţie rutieră şi feroviară.
- pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, segway, etc.)

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

T1+T2+T3

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajările peisagere a plantaţiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât şi în extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulaţiile publice, inclusiv de pe calea ferată şi din aeronave la decolare şi aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. şi tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2 + T3 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim 1,70 metri, din care un soclu opac de maxim 0,60 m. şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanţă, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi dens arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanţa dintre calea ferată şi locuinţe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecţie antifonică de minim 4,00 metri înălţime.

T1+T2

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.).

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

T1 + T2 + T3 - POT maxim - %

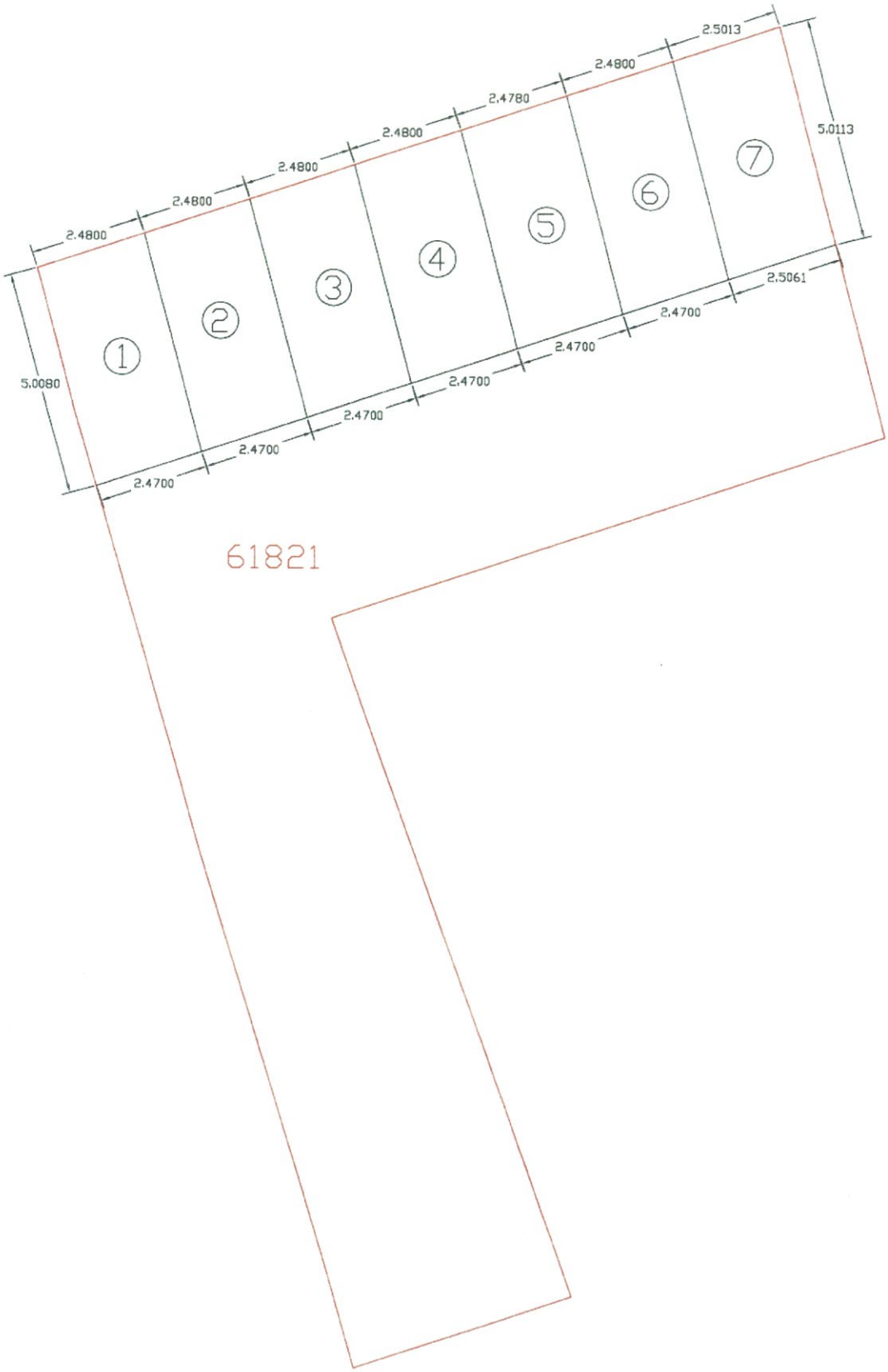
Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
T2, T3 - Incinte principale ale transporturilor aeriene şi pe cale ferată (aerodromuri, gări)	conform studiilor de specialitate	
T1 + T2 + T3 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 şi 3	70
	4 şi 5	50
	6 şi peste	50
T1 + T2 + T3 - Incinte tehnice în zone industriale	-	80
T1 + T2 + T3 - Birouri	1, 2 şi 3	70
T1 + T2 + T3 - Birouri - cu condiţia să nu se depăşească o adâncime de 20 metri faţă de aliniament iar din restul curţii să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 şi 5	70
	6 şi peste	70

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

T1 + T2 + T3 - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau

C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

Zona construibilă	nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
T2, T3 - Incinte principale ale transporturilor aeriene şi pe cale ferată (aeroporturi, gări)	conform studiilor de specialitate		
T1 + T2 + T3 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 şi 5	2,4	
	6 şi peste	2,4	
T 1 + T2 + T3 - Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
T 1 + T2 + T3 - Birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,2	
	6 şi peste	2,4	

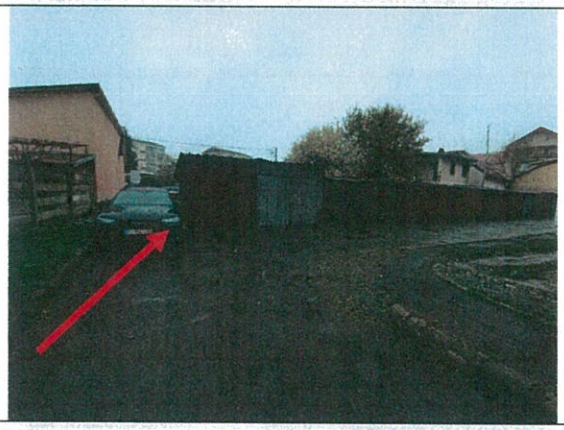

2.5013
2.4800
2.4780
2.4800
2.4800
2.4800
2.4800
5.0113
7
6
5
4
3
2
1
2.5061
2.4700
2.4700
2.4700
2.4700
2.4700
2.4700
5.0080
61821

FIŞĂ INSPECŢIE

Data inspecţiei	25.04.2025
Adresa proprietăţii de evaluat	Bistrita, str. Constantin Roman Viviu, FN, CF 61821 Bistrița
Zona	mediană
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	SIMIONU DOCHITA, SIMIONU DUMITRU DANUT, SIMIONU DARIUS-VLADIMIR și SIMIONU ALEXANDRU
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 61821
Nume client /date de identificare	Primăria Municipiului Bistrița
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de CF
Anul construcţiei	NA
Regim de înălţime permis	-
Pozitionare	
Utilităţi	Complete la limita de proprietate
Structură	Asfaltat și o porțiune cu pământ
Obs.	
Urbanism	UTR 2- (T2) – subzona transporturilor rutiere aferente subzonei de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu regim de înălțime P+4E, cu accente de P+5-6 niveluri/(L3)
POT	max. 35%
CUT	max. 1,8
Front la stradă	6,98 m
Locuri de parcare	Puține în zonă
Obs.	Parcelă neconstruibilă – suprafață minimă necesară 400 mp, cu front la stradă de minim 15 m

Proprietatea evaluată

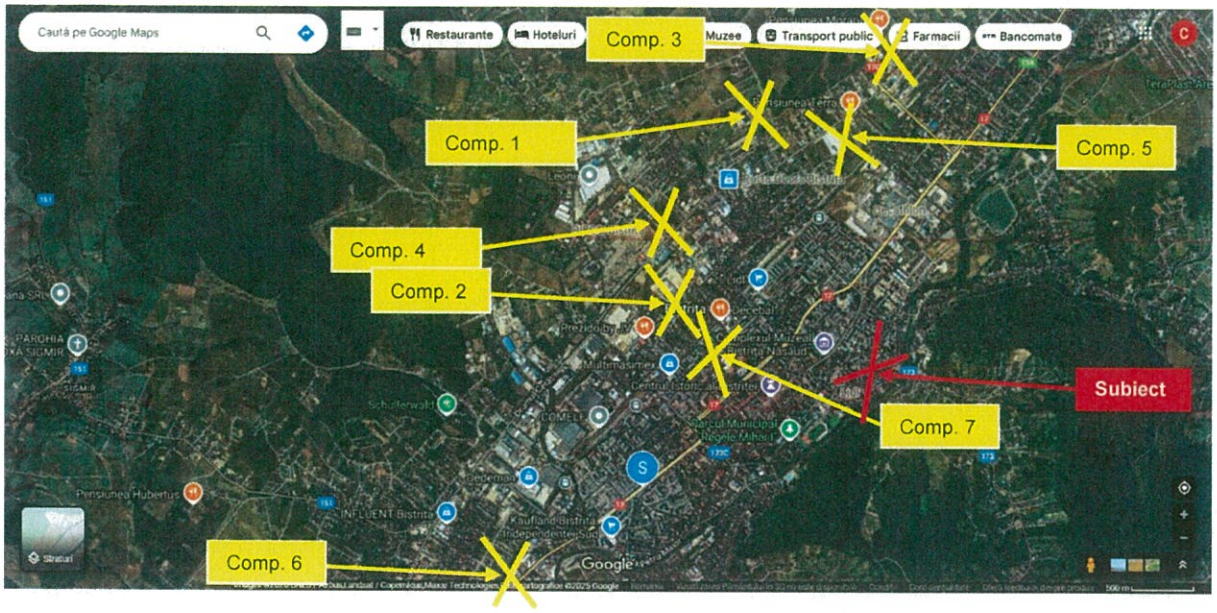







Oferte vânzare locuri de parcare supraterane

Harta comparabilelor



www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

4.128 euro (4.500 euro cu TVA de 9% inclus)

Loc de parcare suprateran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Dumitrei Vechi – Panoramic Residence, zonă cotată inferior, la prețul de 4.500 euro (TVA 9% inclus).

Apartament 3 camere Panoramic + Parcare auto exterior!

85 600 €

1 173 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Apartament de vânzare

73m² | 3 camere | scară interioară

Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	7/10
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință nouă
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon debara

Clădire și materiale

Anul construcției:	2024
Lift:	da
Tip clădire:	bloc
Tip geamuri:	plastic

Descriere

Construct imobiliare vinde apartament cu 3 Camere bloc nou zona Panoramic . Apartamentul compus din Living cu bucatarie, 2 Dormitoare, Baie mare cu geam, Debara, Balcon de 12 mp cu acces din dormitor si living. Predare la cheie ! Suprafață 61 mp util apartament + 12 mp util balcon ! Dispunem de parcare auto exterioară la pretul de 4500 € .! TVA de 9% inclus !

Mai putin

Construct imobiliare

Construct imobiliare

0756 517 110

Nume*

Îmi puteți furniza detalii suplimentare despre acest apartament de vânzare? Sunt interesat(ă) să aflu mai multe.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Aflați mai multe

Publicitate

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-panoramic-parcare-auto-exterior-IDD0Dx

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

5.505 euro fără TVA (6.000 euro cu TVA 9%)

Loc de parcare suprateran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, str. Zefirului, zonă cotată similar, la prețul de 6.000 euro cu TVA 9% inclus.

Apartament bloc nou zona Decebal !

65 900 €

1 243 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Apartament de vânzare

53m² | 2 camere

Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	1/5
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință nouă
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon bucătărie separată

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Agentia construct imobiliare vinde apartament bloc nou, la 5 minute de piata Decebal , pe str. Zefirului. Apartament 2 camere , Living cu bucatarie open spece ,1 Dormitor, baie mare cu geam avand suprafata utila de 44 ,5 mp + 9 mp balcon.. Blocul dispune de Lift, curte împrejmuita , acces securizat , spatiu de joaca pentru copii. Dispunem de locuri de parcare auto suprateran la pret de 6000 euro ! Predare anul in curs !

Mai putin

Construct imobiliare

Construct imobiliare

0756 517 110

Nume*

Sunt interesat(ă) de apartamentul listat pentru vânzare și doresc mai multe informații. Vă rog să-mi răspundeți cât de curând posibil.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

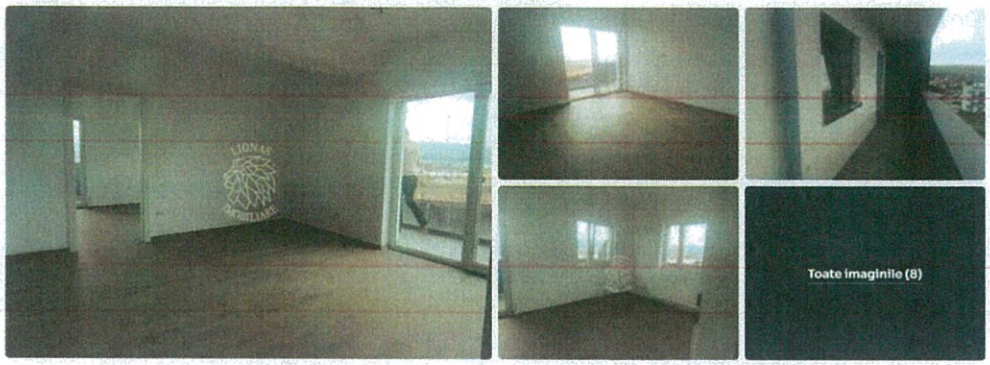
Trimite mesajul

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-bloc-nou-zona-decebal-IDDtz6

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

4.587 euro (5.000 euro cu TVA de 9% inclus)

Loc de parcare suprateran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pensiunea Morariu, zonă cotată inferior, la prețul de 5.000 euro (TVA 9% inclus în preț).



Apartament Nou 74 mp-3 camere-et 3-balcon 20 mp-lift-Zona Nord

95 000 € 1 195 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Apartament de vânzare

79.5m² | 3 camere

Încălzire:	centralizată
Etaj:	3
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon

Clădire și materiale

Anul construcției:	2022
Lift:	da
Tip clădire:	clădire de apartamente
Material de construcție:	cărămidă

Descriere

Va oferim spre vanzare un apartament nou finisat la cheie cu 3 camere situat in Zona de Nord a orasului.
Imobilul este de o calitate foarte buna, in apropiere se afla supermarketul Kaufland Calea Moldovei, iar la 3 minute aveti statia de autobuz, 6 minute de mers cu masina pana in zona centrala.

Plata se poate face si in rate de pana la 24 luni cu un avans de 30% direct la proprietar.
- imobil nou construit ultramodern
- suprafata construita este de 94 mp
- dispune de un balcon cu suprafata de 20 mp
- apartamentul se afla la etajul 3, 4 in functie de disponibilitate
- apartamentul se vinde finisat cu gresie, parchet, faianta si usi noi
- baie finisata cu sanitarele montate
- hol foarte generos

Compartimentare: 2 dormitoare, living, bucataria, 1 baie ,hol, balcon
- tamplarie Salamander, geamuri termopan 4 Seasons, 3 sticle
- electricele marca Schneider, fibra optica
- centrala termica proprie si calorifere
- dispune de lift modern [illegible]
Imobil este izolat
- posibilitate de achititionare parcare exterioara la pretul de 5000 euro sau subterana la pretul de 10000 euro
Plata se poate face si in rate de pana la 24 luni cu un avans de 30% direct la proprietar.

Apartamentul se vinde precum se prezinta in poze si este ofertant din punct de vedere al calitatii finisajelor si al zonei, toate acestea fiind reflectate in pretul final.

Cont Ioana Adelina
Lionas Imobiliare
0742 829 546

+40 Număr de telefon*

Mă interesează acest apartament de vânzare și mi-ar plăcea să primesc mai multe detalii. Aștept răspunsul dumneavoastră.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-nou-74-mp-3-camere-et-3-balcon-20-mp-lift-zona-nord-IDz0oz

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

4.000 euro fără TVA

Loc de parcare suprateran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății - Penny, zonă cotată inferior, la prețul de 4.000 euro fără TVA (vinde persoană fizică).

PRIVAT

Ana
Pe OLX din septembrie 2015
Activ pe 27 iunie 2024

Trimite mesaj

074 684 3361

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Petru Rares,
Bistrita-Nasaud

Vand apartament nou

61 000 € Preţul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 1348 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 44 m² | An constructie: Dupa 2000 | Etaj: 1

Publicitate

Europa-Camioane.com

Camion furgon MAN

7 452 €

DESCRIERE

Vand apartment nou la etajul 1 [parter]pe centur lingă Penny in cartierul de blocuri Campeador compus din bucatarie cu living ,dormitor,baie si balcon.
Este finisat cu gresie faiant, parchet laminat inclzire in pardoseală cu centrala Bosch..aer conditionat.

Suprafata 43.3 mpl
Balcon 5.51 mp
Apartmentul se vinde cu un loc de parcare privata in valoare de 4000 euro care este situat chiar in fata apartamentului .
Mai multe detalii la
Telefon

Sursa: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-nou-IDih0Ty.html

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

3.670 euro fără TVA (4.000 euro cu TVA 9%)

Loc de parcare suprateran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Calea Moldovei, str. Grigore Pletosu, zonă cotată inferior, la prețul de 4.000 euro cu TVA inclus.

Apartamente cu 2-3-4 camere, COMPLEX NOU, Zona Mall/KFC

60 000 € 1 579 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Apartamente cu 2-3-4 camere, COMPLEX NOU, Zona Mall/KFC

Bistrita, Bistrita-Nasaud

57 000 €

1 500 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată: 1.406 RON /luna

Avans: 42.323 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Vasile Pavel

ImobRapid

0745 533 945

Trimite mesajul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	38 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	1	Balcon/grădină/terasă	balcon
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centralizată

Descriere

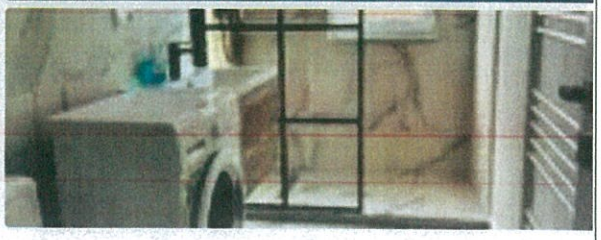
Oferim spre vanzare Apartamentele cu 2-3-4 camere in Complexul DHD realizat de Grupul Frasinul in Zona Mall/KFC pe Str Grigore Pletosul. imobilele au suprafetele utile curprinse intre 31-100mp + logie si dispun de compartimentari diverse atat cele moderne cu living si bucatrie open space cat si cele cu bucatrie separata. Se ofera calitate superiara la finisaje cat si trasparenta pe toata perioada constructiei. Detalii tehinice: incalzire in pardosea, izolatie cu vata bazaltica, fatada ventilata, aer conditionat individual, etc. Proiectul dispunde 36% din suprafata terenul de spatiu verde si loc de joaca pentru copii. Termen de finalizare August 2024. Preturi: 1.300€/mp utilfinisat la cheie)+TVA 700€/mp logie 6.000€ parcarea subterana 4.000€ parcarea supraterana. Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati. Anunț publicat de imobRapid.

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/apartamente-cu-2-3-4-camere-complex-nou-zona-mall-kfc-IDws63.html

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

3.670 euro fără TVA (4.000 euro cu TVA 9%)

Loc de parcare suprateran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Armoniei, zonă cotată inferior, la prețul de 4.000 euro fără TVA.



Apartament 3 camere bloc nou comision 0%!

94 500 €

1 295 €/m²

Rata lunară de la 2.110 RON >

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Florin Burnar

florin burnar

0756 911 260

Nume*

Apartament de vânzare

73m² | 3 camere

Încălzire:	fără informații
Etaj:	fără informații

ARMONIEI Residence va dispune de 24 locuri de parcare pentru fiecare apartament pretul unei parcari este de 3.000 euro , dar și de spații verzi loc de joaca pentru copii si punct gospodaresc propriu. Imobilele vor fi dotate cu rețea de interfonie și internet (fibra optica) . Compartimentările exterioare, dar și cele interioare se vor realiza integral din cărămidă de tip CEMACON , având pereți cu grosimea de 24 cm la exterior și la interior între apartamente, respectiv de 12 cm grosime în interiorul apartamentelor. Izolația exterioară se va realiza din polistiren densitate de 100 si de 10 cm grosime, protejat cu masă de șpaclu și vopsea structurată.

Tâmplăria PVC cu geam tip termopan de culoare antracit la exterior si alb la interior cu 3 sticle

- Instalații termice, electrice și sanitare
- Obiecte sanitare
- Centrală proprie de apartament de 24kW Vaillant și calorifere din oțel
- Pardoseli părți comune placate cu gresie si parchet

Finisaje la cheie incluse in pret (gresie, faianță, parchet, uși interioare si interioare), clientul având posibilitatea de a alege din gama pusă la dispoziție de către dezvoltator sau să își aducă propriile modele de finisaje.

Pretul este de 94.500 euro finisat la cheie cu TVA de 9% inclus iar prețul unei parcări exterioare este de 4.000 euro.

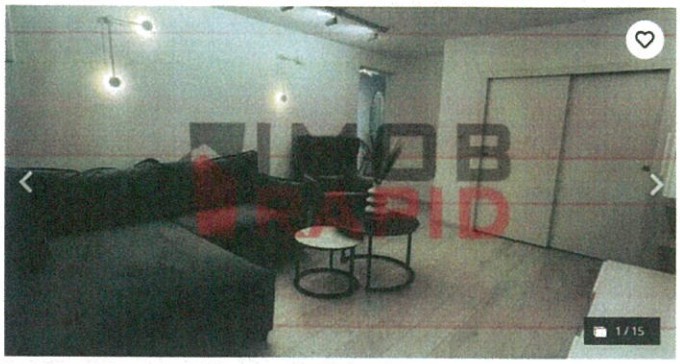
Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-bloc-nou-comision-0-IDvoQY.html

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

4.000 euro fără TVA (vinde persoană fizică)

Loc de parcare suprateran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, str. Trandafirilor, zonă cotată similar, la prețul de 4.000 euro fără TVA.

← Înapoi la listă | Apartamente de vânzare > Noi > 3 camere > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Apartament decomandat 3 camere plus bucatarie, zona pasaj Decebal



Apartament decomandat 3 camere plus bucatarie, zona pasaj Decebal

Aleea Trandafirilor, Bistrita, Bistrita-Nasaud

96 500 €

1 135 €/m²

Propune un preț

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată: 2.380 RON /luna | Avans: 71.651 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	85 m²	Forma de proprietate	drept de proprietate ...
Numărul de camere	3	Stare	gata de utilizare
Etaj	2/2	Balcon/grădină/terasă	balcon, terasă
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centrală pe gaz

Descriere

Oferim spre vanzare apartament decomandat, complet renovat , mobilat si utilat cu masina de spalat rufe, frigider, cuptor de gatit, plita electrica, hota, centrala noua cu condensatie (materiale,mobila si accesorii PREMIUM) cu suprafata utila de 85 mp plus balcon de 3 mp si terasa de 7 mp, in incinta unui imobil D+P+2E+M izolat termic, construit dupa anii 90.

Apartamentul este situat in mun. Bistrita zona bulevardului Decebal, str. Trandafirilor cu vedere spre bulevard

Compartimentat astfel: hol, living cu dressing, 2 dormitoare cu dressing, baie cu cabina de dus si bideu, bucatarie, camera depozitare, terasa, balcon.

Dubla orientare: spre sud sunt dormitoarele iar spre nord bucataria si livigul.

Loc de parcare in curtea interioara care se poate folosi fara un cost suplimentar, pe viitor se poate discuta despre achizitia lui in schimbul sumei de 4.000 euro.

Apartamentul nu necesita absolut nici o investitie

Pret: 96.500 Euro negociabil.

Stefan Rus
Agenție
0757 210 068

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

Trimite mesajul

Raportează

Publicitate

Descoperă noua colecție Baraka

Kultho | Spre site >

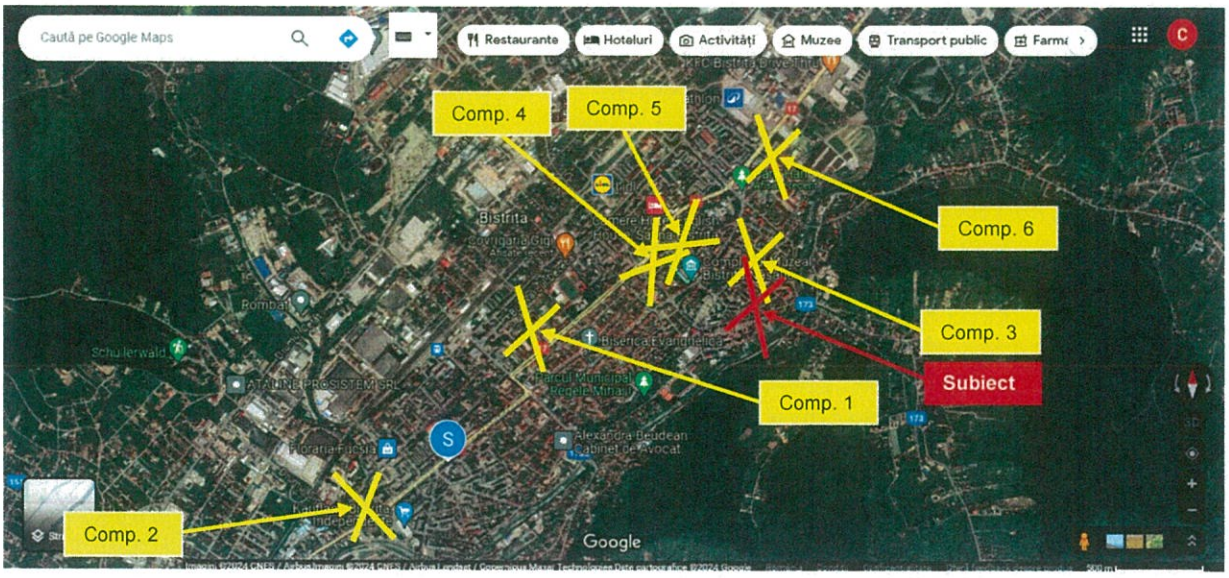
Publicitate

epantofi.ro Cumpără sneakerși online

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-decomandat-3-camere-plus-bucatarie-zona-pasaj-decebal-IDyRyP.html

Oferte vanzare terenuri

Harta comparabilelor



www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

220 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, în suprafață utilă de 636 mp. Terenul are o deschidere de 15 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotată inferior, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 22.000 euro/ar, negociabil

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren intravilan 636 mp-oportunitate-ideal casa-Zona Centrala

Cont Ioana Adelina
Agenție
0742 829 546

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Teren intravilan 636 mp-oportunitate-ideal casa-Zona Centrala

22 000 €

35 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**636 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	Cere informaţii	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenție**

Descriere

Va oferim spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 636 mp situat in Zona Centrala.
- ideal pentru constructie casa sau de a dezvolta un proiect imobiliar
- acces facil catre toate punctele de interes
- deschidere la drum de 15 mp
- teren intravilan
- acces auto
- pretul este de 22.000 euro/ar

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

158 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Independenței, în suprafață utilă de 790 mp. Terenul are o deschidere de 13 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotată inferior, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 15.800 euro/ar, negociabil

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren intravilan 790mp cu utilitati-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri

Gaurean Florin
Agenție
0371 237 339

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Teren intravilan 790mp cu utilitati-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri

13 500 €

17 €/m²

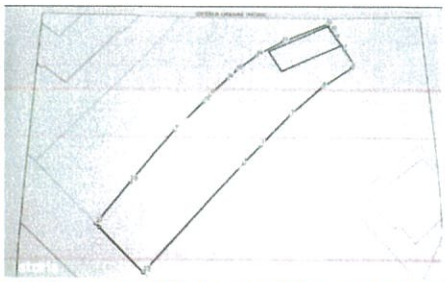
Bistrita, Bistrita-Nasaud

Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**790 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	Cere informaţii	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 790 mp situat in Zona Pompieri.
In imediata apropiere se afla magazine, gradinita, banca, supermarket Kaufland, liceu, statie de autobuz.
- conform urbanismului se poate construi casa P+2E sau bloc pe 4 etaje
- pret 15800 euro/ar (negociabil)
- oportunitate investitie
- teren imprejmuit
- front stradal de 13 m
- terenul este plat
- utilitati: apa, curent, canalizare, gaz
- teren intravilan



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzRpe.html

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

229,5 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 530 mp. Terenul are o deschidere de 20 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotată similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 135.000 euro, negociabil

Teren, 530 mp, zona centrala

ID: BLITZ 152460TV **Cartier:** Central Preț mp: 0 €

Actualizat: 18.06.2024

Calculator credit

135.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Darius Salaci
Franchise Manager Bistrița
+40 383 233 770
office@blitz.ro

Te interesează ofertă? Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz va propune spre vanzare un teren cu o suprafata de 530 mp, situat intr-o zona centrala din oras. Terenul are acces la toate utilitatile. Pretul terenului este de 135000 de mii de euro.

Cod ofertă / ID BLITZ: P127310

Sursa: https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz152460tv

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

427,5 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 505 mp. Terenul are o deschidere de 22 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotată superior, formă pătrată. Preț solicitat 239.900 euro, negociabil

Teren intravilan, 505mp, zona Centru (Langa Finante)

ID: BLITZ 148140TV **Cartier:** Central Preț mp: 0 €

Actualizat: 12.05.2024

Calculator credit

239.900 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Alin Bugnar
Franchise Manager Bistrița
+40 383 233 770
office@blitz.ro

Te interesează ofertă? Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Front:
30-
50
ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz propune spre vanzare teren 505mp , ideal pentru o constructie, in zona centrala.

Cod ofertă / ID BLITZ: P14449

Sursa: https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

290,7 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 851 mp. Terenul are o deschidere de 30 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotată similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 275.000 euro, negociabil

Teren intravilan 851mp, Bistrita , zona centrala

ID: BLITZ 148149TV **Cartier:** Central Preț mp: 0 €

Actualizat: 12.05.2024

Calculator credit

275.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Alin Bugnar
Franchise Manager Bistrița
+40 383 233 770
office@blitz.ro

Te interesează ofertă? Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Front:
30-
50
ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan 851mp, in apropriere de centrul orasului. BLITZ 124094TV

Cod ofertă / ID BLITZ: P92960

Sursa: https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 238 mp

142,8 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona mediană/limirofă, în suprafață utilă de 504 mp. Terenul are o deschidere de 22 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotată inferior, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 80.000 euro, negociabil

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare › Bistrita-Nasaud › Bistrita › Teren 504 mp langă Kaufland/lidl/Mall .

Adriana Babutan
Agenție
0773 313 378

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Teren 504 mp langă Kaufland/lidl/Mall .

80 000 €

159 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Prezentare generală

Suprafață utilă	**504 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	**agenție**

Descriere

Recomandare :

Dorim să vă prezentăm un teren spre vânzare de 504 mp

Acesta este situat într-o zonă foarte bună pentru a dezvolta diferite activități economice.

Se poate construii clădire cu 2 etaje plus etaj retras

Prețul său este de 80000 euro .

Pentru mai multe informații ne găsiți la 0773313378.

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-504-mp-lang-kaufland-lidl-mall-IDAoE0