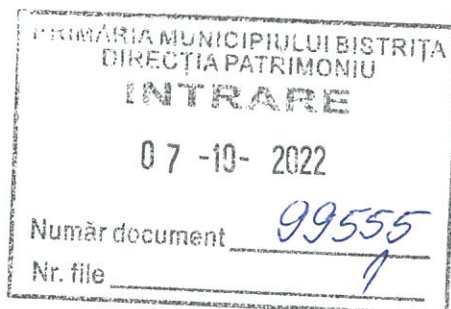


**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

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

Serviciul Evidența persoanelor - operator de date cu caracter personal nr. 2000

Nr. 99555 / 07.10.2022



H. de V. Moruga
07.10.2022
[Signature]

Domnule primar,

Activitatea Serviciului Evidența persoanelor se desfășoară, în prezent, într-un spațiu care nu permite implementarea unor măsuri adecvate pentru creșterea calității serviciilor prestate cetățenilor municipiului. Funcționăm cu un singur ghișeu de preluare a documentelor și unul pentru preluarea imaginii. Clădirea (cea din Piața Centrală nr.2) este una foarte veche și se află într-o stare de degradare destul de accentuată, urmând să intre curând într-un proces de reabilitare.

La această dată, după 2 ani de pandemie în care actele de identitate au fost considerate valabile chiar cu termenul de valabilitate depășit, programările pentru depunerea cererii pentru eliberarea actelor de identitate sunt ocupate pe 4 săptămâni înainte. În perspectivă imediată, volumul activității va crește considerabil, în special ca urmare a implementării nomenclatoarelor stradale la nivelul tuturor unităților administrativ-teritoriale arondate serviciului nostru (peste 80.000 de cetățeni care trebuie să își schimbe actele de identitate). De asemenea, emiterea cărților de identitate electronice, preconizată pentru 2023, va contribui decisiv la creșterea presiunii asupra serviciilor de evidență a persoanelor.

În considerarea celor de mai sus, apreciez că relocarea serviciului nostru (despre care am discutat în mai multe rânduri) este acum absolut necesară și urgentă, fiind principala condiție pentru asigurarea unor servicii de calitate pentru cei peste 160.000 de cetățeni din municipiu și comunele arondate serviciului nostru..

[Signature]

Șef Serviciu Evidența persoanelor

Ioan Cioba

[Signature]

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 25716 din 09.03.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 549 din 31-03-2022

În scopul: -operațiuni notariale - vanzare;

Ca urmare a cererii adresate de **LUCRĂRI DRUMURI ȘI PODURI SA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, cod poștal, Strada Cuza Vodă, nr. 17A, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263/234860, e-mail reprezentata prin Pop Niculae, înregistrat la nr. 25716 din 09.03.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Cuza Vodă, nr. 17A, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 90562; nr. cad/topo 90562, 90562 - C1 - C4;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobile - construcții și teren în suprafață de 3564 mp, situate în intravilanul municipiului Bistrița, proprietatea Lucrări Drumuri și Poduri SA, conform CF nr. 90562, cad: 90562-C1 - C4; - imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. -imobilele sunt grevate de sarcini în favoare Băncii Comerciale Română SA; -imobilul nu este înscris în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- imobile: construcții industriale și edilitare și teren în suprafață de 3564 mp;
-destinația conform PUG al municipiului Bistrita aprobat prin HCL nr.136/2013, imobilul este situat în UTR 27, M1 -subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general), subzonă cu utilizări funcționale conform Anexei 1 și Anexei 2, care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; -imobilul este situat în zona B de impozitare;

Întocmit, Cuzdricean Amalia

[Signature]

01.04.2022

DANCIU MIHAI-ALEXANDRA

3. REGIMUL TEHNIC

documentația de urbanism în vigoare: PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit prin HCL nr. 184/2018; -prevederi RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013, UTR 27 și potrivit Anexei 1 și Anexei 2: -POT. maxim = 50%; -CUT maxim= 2.5; -înălțimea maximă Hmax=15.0 m, Suprafața de teren minimă constructibilă Smin=1000 mp; -se vor respecta toate prevederile Codului Civil; -accesul se va face din str. Cuza Vodă pe accesul existent; -staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; -numărul parcajelor în cazul refuncționalizării va fi dimensionat conform prevederilor HGR nr. 525/1996, republicată, pentru fiecare imobil și potrivit funcțiunii acestuia; -spații verzi de minim 30% din suprafața terenului; -con condiții de amplasare pe teren: -la str. Cuza Vodă se va pastra o retragere de minim 5.0 m față de aliniament; -distanța față de limitele laterale va fi de minim 1/2H dar nu mai puțin de 5.0 m și minim 1/2H dar nu mai puțin de 6.0 m față de limita posterioară;

- se vor respecta toate prevederilor RLU aferent PUG, condițiile de mai sus și potrivit Anexei 1 și Anexei 2, care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: -operatiuni notariale - vanzare;

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Inspectoratul de Poliție
☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Direcția de servicii publice
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Drumurile Naționale
☐ transport urban ☐ Acord Asociația de Locatari ☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

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

☐ verficator ☐ studiu geotehnic ☐ Ministerul Culturii
☐ avizul studiu de insorire

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

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - taxă autorizatie de construire 0.1% din valoarea impozabilă a construcțiilor;

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

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

PRIMAR,
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. 04790. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 01.04.22

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BISTRIȚA 2013

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1. DOMENIU DE APLICARE

I.1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al municipiului Bistrița. Fac excepție construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

I.1.2. Zonele propuse pentru reconversii funcționale, sunt condiționate de aprobarea, conform legii, a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament privind atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale municipiului Bistrița, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

I.1.4. Prioritizarea ordinii elaborării PUZ - urilor prevăzute în prezentul regulament se va face în funcție de strategia de dezvoltare a localității.

I.1.5. Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sunt identificate în Planșa de Reglementări Urbanistice.

I.1.6. Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă.

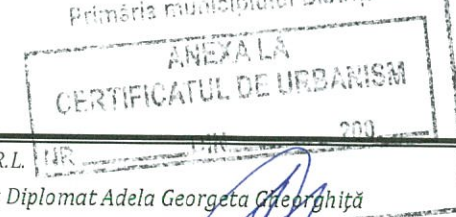
I.1.7. Împărțirea teritoriului în UTR-uri, zone și subzone funcționale s-a stabilit în funcție de:

- a. zonificarea funcțională;
- b. modul de conformare a parcelarului și a construcțiilor;
- c. omogenitatea funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și architectural.

I.1.8. Modificarea prezentului Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se face numai în condițiile în care acestea contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.1.9. Conform cu OG 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se prevede la articolul 1, punctul 8 "După articolul 31 se introduce trei articole, articolul 31[^]1, 31[^]2, 31[^]3, cumătorul cuprins:

„Art. 31[^]3 – Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin planul urbanistic general, se vor evidenția/ delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planurile urbanistice zonale.”



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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Georghiță

I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

I.2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al municipiului. În cazurile în care actualul PUG a intervenit asupra zonelor de PUZ care nu și-au produs efectele până la aprobarea lui, atunci pentru zonele respective se vor aplica prevederile prezentului regulament.

I.2.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia Planurilor Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 cu republicările și completările ulterioare, prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Bistrița.

I.2.3. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

I.2.4. Prezentul regulament preia acele prevederi din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare: Planul de Amenajare a Teritoriului Periurban al municipiului Bistrița, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ), Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), ale căror efecte s-au produs de-a lungul timpului sau există intenție de implementare.

I.2.5. Documentațiile de urbanism ce vor fi elaborate și aprobate pe teritoriul municipiului Bistrița după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse.

I.2.6. Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările și completările sale ulterioare, prin **Planurile Urbanistice Zonale** elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul rural atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.

I.2.7. Planul urbanistic de detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Planul urbanistic de detaliu **NU** modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

I.2.8. Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Bistrița după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimensionate astfel încât să se evite soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor în condițiile legii, exprimat prin avizul de amplasament (Ordinul MMGA nr. 2/2006), numai după scoaterea de sub inundabilitatea zonei.

I.6. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I.6.1. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

I.6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

I.6.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

I.6.4. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:



captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

I.5.19. Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

I.5.20. Dimensiunea minimă a acesteia va fi de:

- ❖ 100 m pentru direcția amonte de priză
- ❖ 25 m pe direcția aval de ultimile lucrări componente ale prizei
- ❖ 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (HG nr. 930/2005).

I.5.21. În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă
- suprafața lacurilor naturale
- suprafața lacurilor de acumulare
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport acestora
- pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor
- construcții hidrometeorologice
- captări de apă.

I.5.23. În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

I.5.24. În jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție severă a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterrane.

I.5.25. Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (legea apelor nr. 107/1996).

I.5.26. Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul mneținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform legii apelor nr. 310/2004, anexa 2. Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

I.5.27. Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.

I.5.28. Se interzice amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă (zona dig –mal este zonă inundabilă), amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone fiind posibilă

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită

I.3. CONDIȚII DE APLICARE

I.3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/ 1996 din 27 iunie 1996 și le aplică în condițiile municipiului Bistrita și instituie norme proprii la nivelul municipiului.

I.3.2. Prezentul regulament are un caracter reglementator. Prevederile sale permit autorizarea directă sau prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru zonele stabilite în prealabil prin prezentul regulament.

I.3.3. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Bistrita cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării și autorizării construcțiilor pe orice categorie de teren în intravilan. Reglementează utilizarea terenurilor din extravilan.

I.3.4. Teritoriul intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativă – teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri.

(Definiție conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.)

I.3.5. Autorizația de construire se eliberează în baza emiterii certificatului de urbanism emis de administrația publică locală sau județeană, a documentației tehnice pentru obtinerea autorizației de construire, după caz, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

I.3.5.a. Autorizația de construire va fi emisă numai după ce solicitantul dovedește faptul că are contract cu firmă specializată în colectarea și transportul deșeurilor de șantier în containere adecvate.

I.3.5.b. Se interzice depozitarea materialelor de construcție (nisip, mortar, etc.) pe spațiul public.

I.3.6. Intravilanul figurat în **planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă** aferentă Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr. 7-1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

I.3.7. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al municipiului, în conformitate cu prevederile din RGU - „Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie”, (Capitolul 2, secțiunea a II – a, art. 14) - și este evidențiată în **planșa de Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională propusă**.



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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită

1.3.8. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt:

➤ **construcții administrative**

- sediu primarie – amplasament : în zona centrală.
- sedii de partid – filiale – amplasament: în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.
- Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agentii, fonduri, sedii de birouri- amplasament : în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau zone de interes.

➤ **construcții financiar – bancare**

- sedii de banci – sediul central (filiale) - amplasament : în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.
- Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri – amplasare : în zona centrala /de interes.

➤ **construcții comerciale**

- comerț alimentar – amplasament: în zonele de interes comercial
- magazin general – amplasament : în zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier.
- se va evita amplasarea în zona industriilor nocive.
- supermarket – amplasament: în zona centrala /zona rezidentiala/zona de cartier.
- piața agroalimentară – amplasament: în zonele de interes comercial sau min 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala.
- comerț alimentar – amplasament : în zonele de interes comercial – se va evita amplasarea în zonele poluate.
- alimentație publică – amplasament : în zona rezidentiala sau zonele de interes comercial – se admite amplasarea la parterul locuintelor numai în condițiile izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- servicii – amplasament: în zona centrala, rezidentiala, comerciala sau de agrement.
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale.
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit – autoservice – amplasament: în limita zonei industriale.

➤ **construcții de cult**

- lacase de cult – amplasament: alăturarea de lăcase de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.
- manastiri, shituri – amplasament: în afara localității – extinderea mănăstirilor vechi) monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale.
- cimitire – amplasament : la marginea localității – extinderea se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m față de limita cimitirului la limita lotului).

➤ **construcții de cultura**

- expozitii, muzee, biblioteci, cluburi, sali de reuniune, case de cultura, centre și complexe comerciale, cinematografe, teatre – amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau în zona verde. Este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement. Se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghita

1.5.8. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

1.5.9. Este interzisă amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități economice sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

1.5.10. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol sau pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii – se aprobă potrivit legii (legea nr. 26/1996 Codul silvic modificat prin legea 46/2008 art. 54 și 74).

1.5.11. În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este **obligatoriu** ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (poluare, incendii).

1.5.12. Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

1.5.13. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

1.5.14. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

1.5.15. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice centrale.

1.5.16. Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

1.5.17. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

1.5.18. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghita

I.4.10. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.4.11. **Aliniament** – limita între proprietatea privată și domeniul public.

I.4.12. **Regim de aliniere** – limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unui distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejurimi).

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL

I.5.1. Configurația geografică a teritoriului municipiului Bistrița, prezența pădurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural.

I.5.2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

I.5.3. Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților în funcție de fondurile disponibile, în caz contrar, această responsabilitate revine investitorului privat, necesare amplasării obiectivelor prevăzute, precedate de elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate cu legislația în vigoare (Plan urbanistic zonal, plan urbanistic de detaliu, plan urbanistic zonal de parcelare), condiție obligatorie pentru eliberarea oricărei autorizații de construire pe aceste zone. De asemenea, Planurile Urbanistice Zonale aprobate cu condiția realizării utilităților de către investitorii privați, această condiție se menține. Toate locuințele trebuie racordate la instalații de utilități. În situația în care primăria nu poate asigura utilitățile, investitorul privat trebuie să asigure utilitățile. În cazul extinderii zonei construibile la inițiativa unor investitori privați asigurarea utilităților revine în sarcina acestora.

I.5.4. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, făcând excepție cazurile prevăzute de Codul Silvic.**

I.5.5. Este obligatorie respectarea regimului silvic impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă, dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei.

I.5.6. Suprafețele împădurite se vor păstra întocmai, cu funcțiunea specifică existentă, aceea de păduri cu rol de protecție. Au fost propuse în plus zone destinate plantațiilor de protecție cu funcțiune mixtă: de protecție și zonă de agrement.

I.5.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră în intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism și legii 26/1996- Codul Silvic modificat prin legea 46/2008.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită

- Circ –amplasament: în zona de agrement/zona verde.

➤ **construcții de învățământ**

- învățământ prescolar (grădiniță) – amplasament: în zonele rezidențiale.
- distanța maximă de parcurs 500 m.
- școli primare, școli gimnaziale, licee – amplasament: în zonele și cartierele de locuit. distanța maximă de parcurs 1000 m.

➤ **construcții de sanătate**

- spital general (cuplat sau nu cu un dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, clinici particulare) – amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sanătate, în funcție de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.
- asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperare, centre psihiatrice) – amplasament: în zonele extraorășenești, zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini, etc.).
- dispensar policlinic (gr. 1,2,3) 600,1200,2400 consultații /zi – amplasament: independent sau în cadrul locuințelor pentru sanătate.
- alte unități, farmacii – amplasament: în cadrul unor construcții pentru sanătate sau independent, în funcție de profilul unității.
- creșe și creșe speciale pentru copii – amplasament: în cadrul unor construcții publice sau locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare. Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.

➤ **construcții și amenajări sportive**

- săli de antrenament pentru diferite sporturi – amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.
- Săli de competiții sportive, patinoare artificiale – amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau vecinătatea complexelor sportive și de agrement.

➤ **construcții de agrement**

- locuri de joacă pentru copii – amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomot puternic (zone industriale, artere de trafic greu).
- Parcuri, scuaruri – amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomot puternic și vibrații.

➤ **construcții de turism**

- hotel *_****, hotel-apartament, motel, vile – amplasament: se pot amplasa în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare.
- bungalouri*_*_* – amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.
- cabane categoria *_****, sate de vacanță *_**** - amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, zone inundabile).

- **construcții de locuințe** – amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomot puternic și vibrații (zone industriale, artere de trafic greu), decât prin construirea unor perdele de protecție realizate din vegetație înaltă.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghită

Tipurile de locuire sunt: locuire individuală (izolată, cuplată, înșiruită), locuire colectivă (locuințe colective – blocuri), locuire sezonieră (case de vacanță).

I.3.10. Zonificarea funcțională a municipiului Bistrița precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR – uri) s-a făcut, conform **planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă**.

I.3.11. "Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (expresie modificată prin art. 1 pct. 44 din O.U.G. nr. 7/2011, în vigoare de la 11 februarie 2011)."

(Definiție conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.)

I.3.12. Teritoriul intravilanului propus al municipiului Bistrița a fost împărțit în 42 de unități teritoriale de referință.

I.3.13. Construcția oricăror obiective în extravilanul municipiului se face prin documentații de urbanism specifice de tip plan urbanistic zonal obligatoriu cu introducerea în intravilanul localității.

I.4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

I.4.1. Lotul minim constructibil pe teritoriul municipiului Bistrița este împărțit astfel:

- lotul minim constructibil din zona protejată (PUZCP) se păstrează cel din Planul Urbanistic Zonal de zonă protejată;

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

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

- lotul minim constructibil pentru locuințele colective înalte este de 1000 mp, iar pentru locuințele colective de medii, lotul minim constructibil este de 500 mp.

Parcele cu suprafața sub 250 mp respectiv 500 mp pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe din parcelele învecinate.

Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruite până la eliminarea disfuncției.

I.4.2. Parcelele sunt considerate construite dacă adâncimea loturilor este mai mare sau egală cu aliniamentul loturilor.

I.4.2. Loturile cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire, atât pentru amplasarea de locuințe cât și pentru amplasarea de alte construcții cu alte funcțiuni în afara de cele de locuire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu în cazul în care nu există o documentație de Plan Urbanistic Zonal aprobată anterior.

I.4.3. Loturile cu suprafața peste 3000 mp cu raportul laturilor peste 1/5 sau parcelări din care rezultă un număr mai mare de 4 parcele se vor elabora și aproba documentații de tip P.U.Z.

I.4.5. Parcelele sunt considerate construite și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

I.4.7. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

I.4.8. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Orice construcție nouă va avea un acces pietonal și un acces auto dintr-o cale principală de circulație, cu excepția celor pentru care există o documentație de urbanism aprobată, cale de unde se va stabili și numărul administrativ al imobilului.

I.4.9. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Pentru ca un lot să fie considerat constructibil, trebuie să aibă minim un acces pietonal și minim un acces carosabil.

II.4. ZONA MIXTA - M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

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

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

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

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

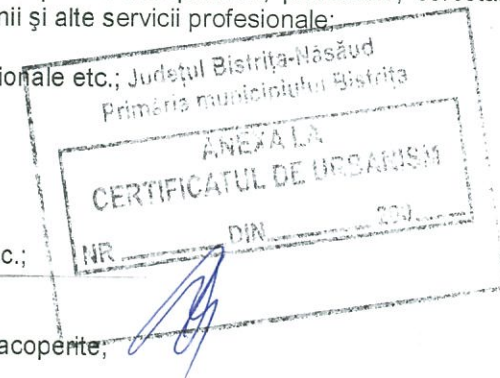
Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productiv manufacturiere și locuințe.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

M1 + M2 + M1a

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



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 + M2 + M1a

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 + M2 + M1a

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

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

- construcții provizorii;

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

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

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

- case de vacanță;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 + M2 + M1a

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de circa mxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavae decorative, parapete, jardiniere, etc.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M1a: P+2* : CUT_{maxim} = 1,2 ADC/ mp

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



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

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției pe fațadele construcțiilor principale;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1 + M2 + M1a

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

M1 + M2 + M1a

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

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiuță

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

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

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

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

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

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

(1) - dimensiuni minime:

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1 + M2 + M1a

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II și de 6,0 metri pe cele de categoria III.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

M1 + M2 + M1a

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiuță

clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua
clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu
la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în
care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică,
distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație
dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care
se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale
parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este
de minim 6,00* metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din
înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe
fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt
orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să
aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire
cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M1 +M2 + M1a

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la
cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate
reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere
locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1 +M2 + M1a

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00
metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin
una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte
un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul
autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor
handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută
un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai
mare de 150 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de
acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor
de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea
condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină
conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiuță

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 +M2 + M1a

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor
publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare
normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj
propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 100 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina
conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1 +M2 + M1a

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate
suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu
condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu
tangentă sa la 45 grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
M1	15	P+4
M2	18	P+4
M1a	9	P+2

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 +M2 + M1a

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura
clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului înconjurător prin proporții corecte ale
volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor
folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor acelor clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a
reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

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

PROIECTANTI: Arhitect Aurora Jelea / Uurbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiuță