

## LISTA CU SEMNATURI

### ARHITECTURA

Sc. DacoArhitectura SRL

Str. Grivitei, nr. 1, Bistrita, Jud. Bistrita -Nasaud

Intocmit:

arh. Pop Corina

arh. Suciu Adrian



## BORDEROU

1. Hotărâre privind aprobarea Puz-ului Urbanistic Zonal
2. Anexa 1 - piese scrise și desenate
3. Referat de aprobare - primar
4. Aviz CTATU
5. Aviz arhitect sef
6. Raport de specialitate
7. Cereri
8. Anunt 60938 din 31.08.2020
9. Proces verbal
10. Adrese/corespondenta
11. Raport de consultare a publicului
12. Referat de verificare
13. Adrese depunere/completare



## OPIS

Denumire	Numar foi	Format
<b>1.Hotarare</b>	2 pagini	A4
2.Anexa 1	22 pagini	A4si A3
3.Referat de aprobare	1 pagina	A4
4. Aviz consultativ	1 pagini	A4
5.Aviz arh sef	4 pagini	A4 si A3
6.Raport de specialitate	2 pagini	A4
7.Adrese depunere/completare	9 pagini	A4
8.Raport si referat verificare	3 pagini	A4
9.Cereri	4 pagina	A4
10.Lista semnaturi	1 pagini	A4+A3
11.Cu +aviz oport	6 pagina	A4
12.Autorizatie demolare	1 pagina	A4
13.Cf si extras plan cadastral+schita	6 pagini	A4
14.Buletin si CI	2 pagini	A4
15.Declaratie notariala	1 pagini	A4
16.Notificari si declaratii	4 pagina	A4
17. Avize	13 pagini	A4
18. Studiu geologic	18 pagini	A4
19.Studiu de insorire	1 pagina	A3
20.Documentar foto	6 pagini	A4

Intocmit. Arh. Pop Corina



**1. Introducere:****1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

1. **Denumirea lucrarii:** PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M si SPATIU COMERCIAL LA PARTER  
str. Infratirii, nr. 5, Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud  
Proiectant: S.C. Daco Arhitectura SRL, Bistrita  
Data elaborarii: martie 2020  
Beneficiar: S.C. Flo Art Luxury S.R.L.

**1.2. Obiectul lucrarii**

Terenul care face obiectul lucrarii este un teren proprietate privata a lui SC. Flo Art Luxury SRL din Bistrita, str. BLVD. Republicii, nr. 2, ap. 1. Terenul si are o suprafata de 850 mp. Conform extrasului CF nr. 74170, cad. 74170 terenul este situat in intravilanul mun. Bistrita, str. Infratirii, nr. 5.

**1.3. Baza legala ce a stat la baza intocmirii documentatiei de urbanism**

La baza elaborarii PUZ-ului stau urmatoarele:

- PUG comuna Livezile, aprobat prin HCL 28/2003
- Legea 50/1991 ,republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991), republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994), republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 ) cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea apelor (nr. 107/1996), cu completarile si modificrile ulterioare
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998) cu completarile si modificarile ulterioare
- OUG 54/2006 privind concesionarea domeniului public.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001) cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind nediul de viata al populatiei;
- legea privind protectia mediului (nr. 265/2006)
- Codul civil

**2.Incadrarea in localitate;**

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilan, UTR 7, zona L2.. In urma solicitarii proprietarului se va studia posibilitatea realizarii pe acest teren a unui imobil de locuinte colective P+2E+M CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER.



### **3.Situatia existenta**

Terenul studiat este delimitat pe doua laturi de terenuri proprietate privata, si pe o latura de un teren proprietatea statului.

**3.1.Regimul Juridic al terenului** este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata si terenul domeniu public

### **3.2.Analiza fondului construit existent**

Terenul studiat prezinta doua cladiri, C1- casa de locuit P , C2- casa de locuit P . Acestea se vor desfiinta in urma unei documentatii de autorizatie de desfiintare. Terenurile invecinate prezinta si ele cladiri si anume:

- parcela de la SE prezinta o casa de locuit P+2E cu aprox. 6.00 m inaltime la cornisa
- parcela din NV prezinta o casa de locuit D+P+1E cu aprox. 8.00m inaltime la cornisa
- pe latura SV-estica terenul se invecineaza cu un teren domeniu public si un bloc de locuinte P+3E+pod cu aprox. 12.00m inaltime la cornisa
- pe latura N se invecineaza cu str. Infratirii

### **3.3.Cai de circulatie**

Terenul se afla pe str. Infratirii. Accesul se va realiza de pe strada Imparatul Traian, continuandu-se cu str. Infratirii, amenajata cu un sens de circulatie, de 4.00m , cu doua trotuare de 1.50 m si alveole de spatiu verde, plantate cu copaci ornamentali.

#### **Parcaje si garaje**

In prezent este posibila parcare pe lotul studiat.

### **3.4.Ocuparea terenurilor**

Terenul este construit in prezent .

POT=26.58%

CUT=0.27

### **3.5.Echiparea edilitara**

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, apa, canalizare,gaz.).

### **3.6.Probleme de mediu**

In prezent terenul are categoria de folosinta curti constructii, care nu ridica probleme de mediu.

### **3.7.Optiuni ale populatiei.**

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata.

## **4.Propuneri**

### **4.1.Elemente de tema si descrierea solutiei**

Prin prezentul PUZ se studiaza un teren cu o suprafata de 850 mp., cu posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism; se propune construirea unui imobil de locuinte colective P+2E+M CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER si integrarea lui intr-o subzona L2.

### **4.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica**

Se propune schimbarea reglementarilor din PUG si construirea unui imobil de locuinte colective P+2E+M cu spatiu comercial la parter .

Se propune:

**Se propune realizarea a 12 apartamente si a unui spatiu commercial la parter.**

**4.3.Regimul Juridic al terenului** este specificat în Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, și cuprinde: - terenuri proprietate privată a persoanei fizice inițitoare a prezentului plan delimitat de terenuri proprietate publică și privată.

#### **4.4.Organizarea circulației**

Cai de comunicație.

.Pe teren se propune un acces direct din str. Infratiri.

Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

Se propune un acces dimensionat pentru traficul viitor, pentru autovehicule.

Parcaje și garaje

Se propune ca pe suprafața de 850 mp să se amenajeze 15 locuri de parcare și circulațiile aferente necesare obiectului de activitate propus.

#### **4.5.Zonificarea teritoriului**

Se propune integrarea terenului în zona L2.

#### **4.6.Regimul de aliniere**

Se va retrage clădirea la minim 0.90 m de la aliniament, similar clădirilor situate pe terenul alăturat.

##### **4.6.1 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Orice construcții se vor retrage față de limita / limitele laterale de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4.50 m și minim jumătate din înălțime la cornișă.

Orice construcții se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu  $H/2$  a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5.00 m.

#### **4.7.Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus este :  $P+2E+M$ ; înălțimea maximă la cornișă este de 9.00m.

#### **4.8.Modul de utilizare a terenului**

Valorile indicilor POT și CUT s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime. POT maxim este de 35%

Vor fi prevăzute spații verzi minim 30%

POT existent=26.58%                      CUT existent=0.26

POT propus= 31.88%,                      CUT propus= 1.48

#### 4.9. Bilant teritorial general.

<b><i>BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA STUDIATA</i></b>		
Teren studiat	850 mp.	100%
Suprafata construita constructii propuse Cladire loc. colective P+2E+M	271 mp.	31.88%
Suprafata zona verde /loc joaca copii	256 mp.	30.11%
Suprafata zona dalata	321.30 mp.	37.80%
Punct gospodaresc	1.70 mp.	0.2%

***Locuri de parcare 15 parcarri pt. apartamentele  
si spatiu comercial propus***

***Cladirea propusa are 12 apartamente***

P.O.T. realizat	31.88%
P.O.T. maxim admis	35%
C.U.T. realizat	1.48
C.U.T. maxim admis	1.80

#### 4.10. Echiparea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, apa, canalizare, gaz). Retelele sunt pe str. Infratirii. Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati. Alimentarea cu **apa** se va realiza prin bransarea la reseaua existenta. **Canalizarea** se va realiza reseaua existenta cu un diametru de 250 cm. Alimentarea cu **energie electrica** se va realiza prin bransarea la reseaua existenta aflata. Incalzirea spatiilor se va realiza pe centrala termica pe gaz.

Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar.

#### 6. Cheltuieli necesare realizarii obiectivului de investitii

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor se vor realiza din fonduri private

Intocmit:  
Arh. Pop Corina  
Arh. Suciu Adrian



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**

### **PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M si SPATIU COMERCIAL LA PARTER**

#### **Amplasament**

MUNICIPIUL BISTRITA  
str. Infratirii, nr. 5  
CF.NR. 74170; CAD 74170

#### **Beneficiar**

SC. Flo Art Luxury SRL

#### **Proiectant**

arh. Suciu Adrian

arh. Pop Corina

S.C. Daco Arhitectura s.r.l.,  
Bistrița, str. Grivitei, nr. 1,  
Județul Bistrița – Năsăud



## 1. Dispozitii generale

### 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- R.L.U. aferent PUZ-ului, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ-ului, intarind si detaliind reglementarile (norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor) din PUZ.

- Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.

- Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul , RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local aferent "PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER, situat in loc. Bistrita , jud. Bistrita-Nasaud, str. Infratirii, nr. 5, este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare specifica, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor, explicand si detaliind prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. – ului.

Prin aprobarea conform legii, Regulamentul Local de Urbanism, capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie, in elucidarea unor conflicte ce pot apare intre parti (administratia publica locala, persoane juridice, persoane fizice, etc.).

1.2. Baza Legala : Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 si Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

### 1.3. Domeniul de aplicare

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ.

Prevederile REGULAMENTULUI, aferent PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER, situat in loc. Bistrita , jud. Bistrita-Nasaud, str. Infratirii, nr. 5, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

- stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;
- conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.

## 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

3. Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
4. Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului si solului la nivel local;
5. Interzicerea cu desavirsire a depozitarii material si deseurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai in incintele beneficiarilor in locuri si conditii adecvate;



6. Obligatorietatea beneficiarului de a realiza perdelele de protecție – spații verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de față.

## **2.2. SUBZONA FUNCTIONALA**

Terenul situat se afla în intravilan, adiacent UTR 7, în zona L2. În UTR 7 există zone L2, L3 și M1. . Se propune integrarea acestuia în L2- subzona de locuire individuală și colectivă mici cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de  $P+2E+M$ .

### **2.2.1. Utilizare functionala**

#### **Utilizari permise: zona L2**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim  $P+2$  niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

#### **Utilizari permise cu condiții zona L2:**

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade, suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare) ;

#### **Utilizari interzise zona L2**

- 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;
- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de bentină – PECO;
- 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 ;
- rulote izolate.

### **2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **2.3.1. Caracteristici ale parcelelor**

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în L2 este de 250 mpentru locuințe individuale. Lotul minim construibil pentru locuințe colective este de 1000 mp. Avand in vedere ca terenul studiat are 850 mp, s-a optat pentru realizarea unui PUZ pentru reglementarea terenului studiat.

#### **2.3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice**

Se va retrage cladirea la minim 0.90 m de la aliniament , similar cladirilor situate pe terenul alaturat.

#### **2.3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

Orice construcții se vor retragere față de limita / limitele laterale de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4.50 m si minim jumătate din înaltime la cornisa. Orice construcții se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu  $H/2$  a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5.00 m.

#### **2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela**

- 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 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

### **2.4. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată

de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

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

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

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

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

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:

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

Accesul pe amplasament se realizează din str. Împăratul Traian, continuându-se cu str. Înfrățirii, amenajată cu un sens de circulație, de 4 m, cu două trotuare de 1.50 m și alveole de spațiu verde, plantate cu copaci ornamentali.

Construcția și amenajările propuse, prin amplasare și funcționare nu vor afecta buna funcționare a circulației din zonă.

Pietonii vor circula în zonă în conformitate cu legea, adică pe trotuare. Pietonii sunt obligați să traverseze drumurile publice fără marcaje sau indicatoare în acest sens, perpendicular pe axa acestora, după ce s-au asigurat că nu există nici un pericol.

## **2.5. Procentul de ocupare a terenurilor**

Procentul de ocupare a terenului propus va fi  $POT = 31.88 \%$ . Pot maxim admis 35%.

## **2.6. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

Coeficientul de utilizare a terenului propus va fi  $CUT = 1.48$ . Cut maxim admis 1.80.



### 2.6.1. Zonificarea teritoriului

<b><u><i>BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA STUDIATA</i></u></b>		
Teren studiat	850 mp.	100%
Suprafata construita constructii propuse Cladire loc. colective P+2E+M	271 mp.	31.88%
Suprafata zona verde /loc joaca copii	256 mp.	30.11%
Suprafata zona dalata	321.30 mp.	37.80%
Punct gospodaresc	1.70 mp.	0.2%

Locuri de parcare 15 parcare pt. apartamentele  
si spatiu comercial propus

Cladirea propusa are 12 apartamente

P.O.T. realizat	31.88%
P.O.T. maxim admis	35%
C.U.T. realizat	1.48
C.U.T. maxim admis	1.80

### 2.7. Inaltimea constructiilor

- se propune o inaltime maxima la cornisa de 9.00m.

### 2.8. Aspectul exterior al constructiilor

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

## 2.9. Conditii de echipare edilitara

- 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;
  - este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice ;evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau pe terenurile ramase neconstruite;
- 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 vor fi realizate subteran.

În zona **sunt** rețele tehnico-edilitare (energie electrica, apa, canalizare). Retelele sunt la aliniamentul terenului studiat. Ramane în sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea și racordarea la utilitati. Incalzirea spatiilor se va realiza prin centrale termice pe gaz.

**Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilitati vor fi suportate de către beneficiar.**

## 2.10. Spatii verzi și plantate

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

## 2.11. Imprejmuiri

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,70** metri, vor avea un soclu opac de maxim **0,60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20** metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

## 3. Categorii de costuri suportate de inițiatori

Inițiatorul precum și restul proprietarilor terenurilor aflate în zona studiată, vor suporta toate -cheltuielile care decurg din realizarea investiției:

- cheltuieli cu lucrările privind edificarea construcțiilor
- cheltuieli cu lucrările privind realizarea extinderii rețelilor de utilități,
- cheltuieli cu lucrările privind realizarea bransamentelor,
- cheltuieli cu lucrările privind realizarea platformelor pentru parcare automobilelor în incintă,
- cheltuieli cu lucrările privind amenajarea peisageră (spații verzi)

## 3.1. Categoriile de costuri suportate de autoritatea publică locală

Autoritatea publică locală va suporta cheltuielile ce decurg din:



- cheltuieli cu personalul angajat care analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare autorizării și edificării investițiilor;
- cheltuieli ce decurg din lucrările de modernizare a drumului de acces principal- atunci când finanțarea acestora va fi inclusă în planul de investiții.

Intocmit:

Arh. Pop Corina  
Arh. Suciu Adrian



## Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectele tehnice, faza DTAC si detaliile de executie pentru urmatoarele :

- trasare regim de aliniere fata de strazile existente
- realizare retele edilitare si pregatirea pentru bransamente
- realizare documentatii tehnico-economice pentru obiectivul de investitii.

Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice in vigoare cu respectarea fazelor PUZ aprobate, necesare realizării obiectivelor de interes național, județean și local. Documentatiile tehnice pentru dezmembrarea terenurilor studiate se vor face de catre beneficiarii prezentului PUZ, costul acestora fiind suportat de catre acestia.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre antreprenor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare conform documentatiilor avizate de catre detinatorii de utilitati, precum si de autoritatile publice locale.

Toate costurile legate de realizarea investitiei (amenajari de teren, constructii, realizarea bransamentelor la utilitati) vor fi suportate de investitor. Pe terenurile proprietate privata nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

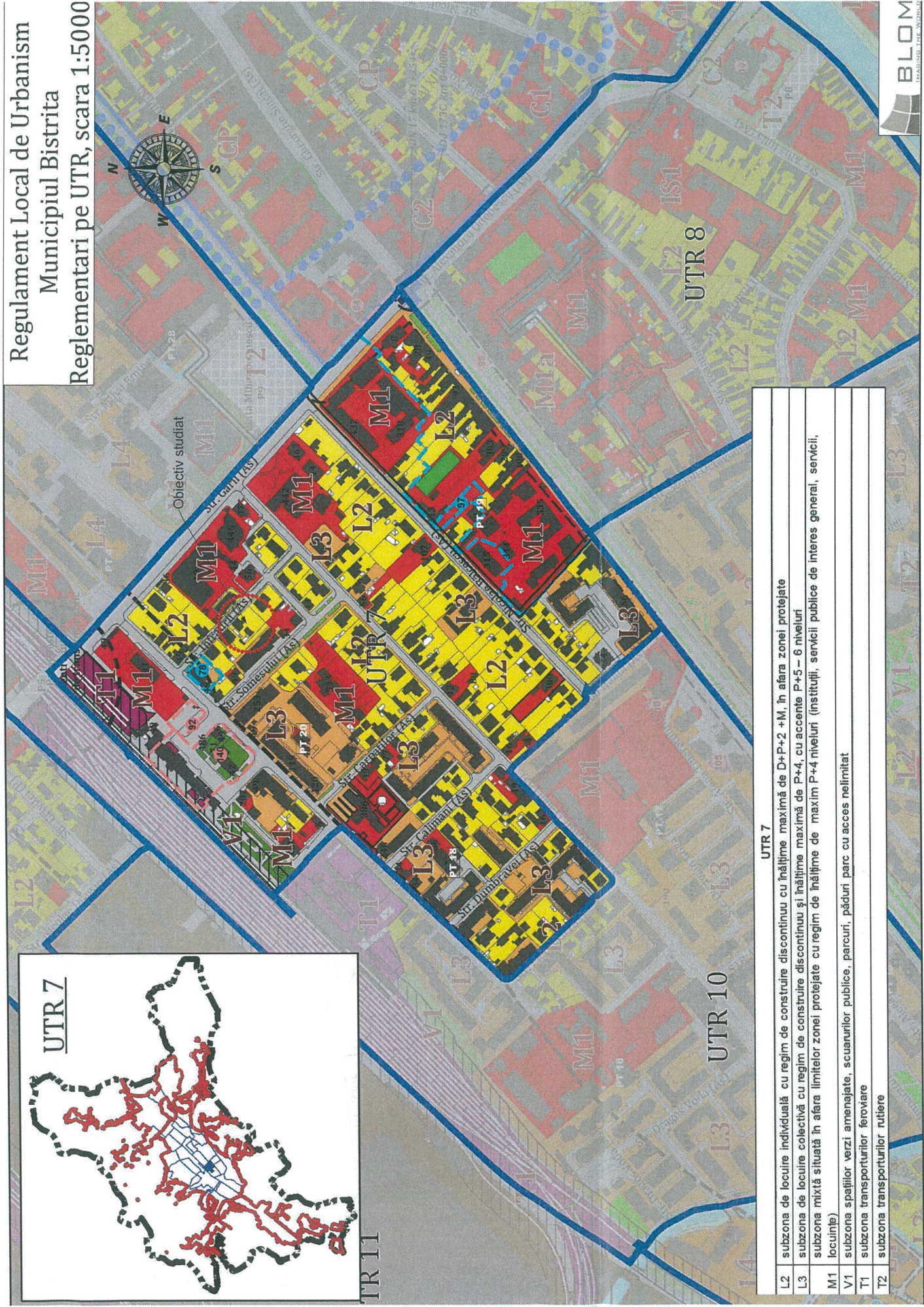
Intocmit  
Arh. Pop Corina  
arh. Suci Adrian





PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

Ortofotoplan

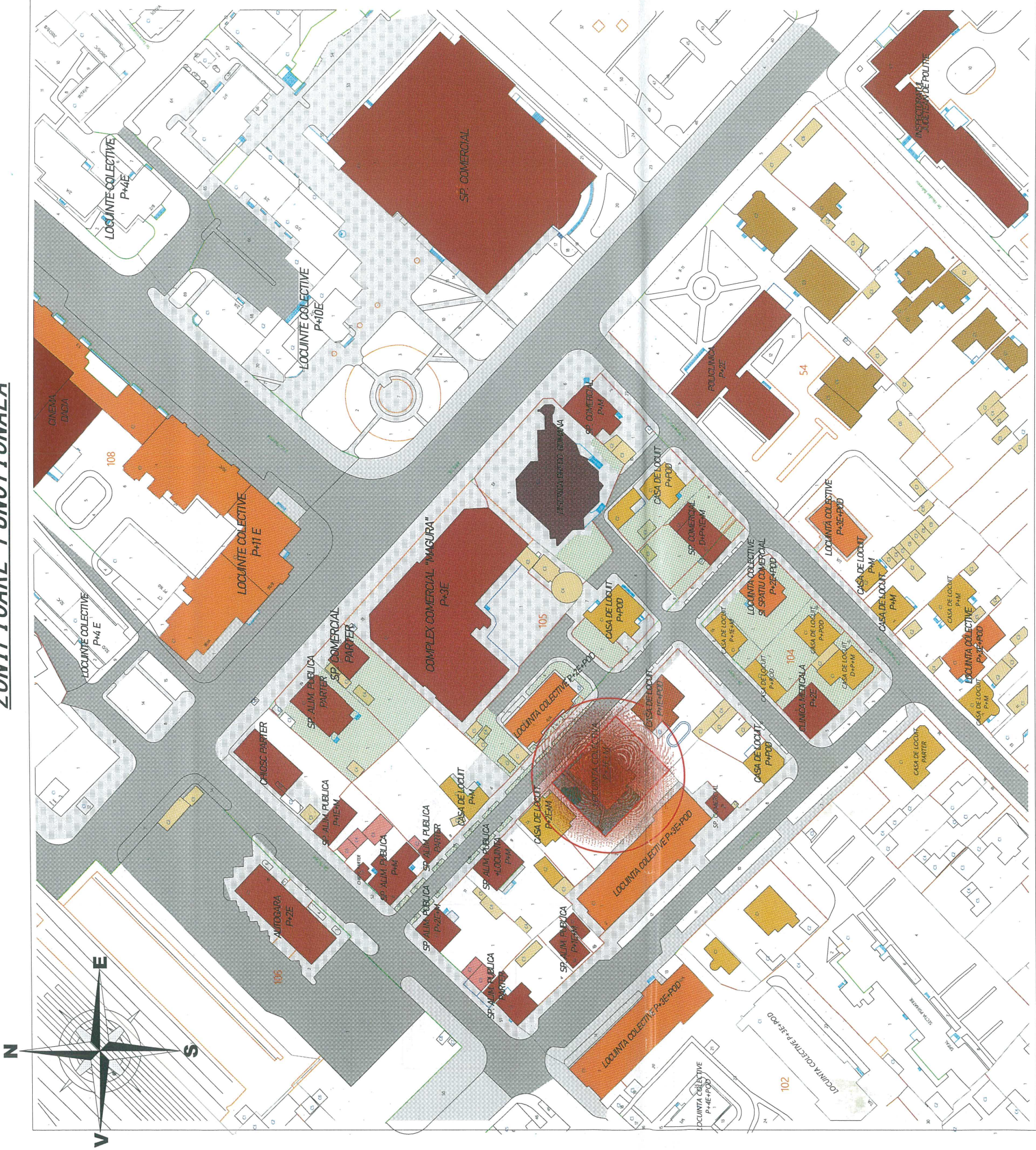


Stampile :	<b>DA DacoArhitectura</b> S.C. DacoArhitectura S.R.L. tel. 0742.091.946 str. Spivitei nr. 1 Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com	Initiator :	SC. Flo Art Luxury SRL Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1 Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Stampile :	<b>ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA</b> 5822 Corina Virginia POP arhitect SPECIALIST CUMPLET DESE	Obiectiv :	PUZ in vederea construirii unui imobil locuinte colective P+2E+M si spatiu comercial la parter Str. Infratii, nr. 5 Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud
	<b>SOCIETATEA COMERCIALA DACO ARHITECTURA S.R.L.</b> BISTRITA, ROMANIA	SEF PROIECT	arh. Pop Corina Virginia
		PROIECTAT	arh. SUCIU ADRIAN arh. POP CORINA
		pr. nr. 10/ 2020	data 24.8.2021
		Plansa:	Faza PUZ
		scara 1:	









*PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter*  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

# ZONIFICARE FUNZIONALE



**Legenda:**

## Zona studiata

- |   |   |
|---|---|
|  | Cladiri existente- SERVICII, COMERT     |
|  | Cladiri existente- LOCUINTE INDIVIDUALE |
|  | Cladiri existente- LOCUINTE COLECTIVE   |
|  | BISERICA GRECO ROMANA                   |
|  | Zona verde                              |
|  | Zona ASFALTATA/PAVATA                   |

D&amp;DacoArchitectura

**S.C. DacoArhitectura S.R.L.** str. Grivitei nr. 1  
Bistrita  
tel. 0742.091.946 e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com

Initiator :

SC. Flo Art Luxury SRL  
Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1  
Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Obiectiv :

PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratirii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

## SEF PROJECT

arh. Pop Corina Virginia

# PROIECTAT

arh. SUCIU ADRIANA  
arh. POP CORINA

pr. nr.  
111/ 2020

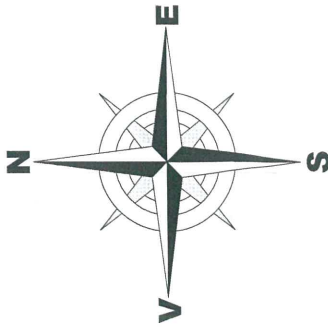
data 2021

Faza PUZ

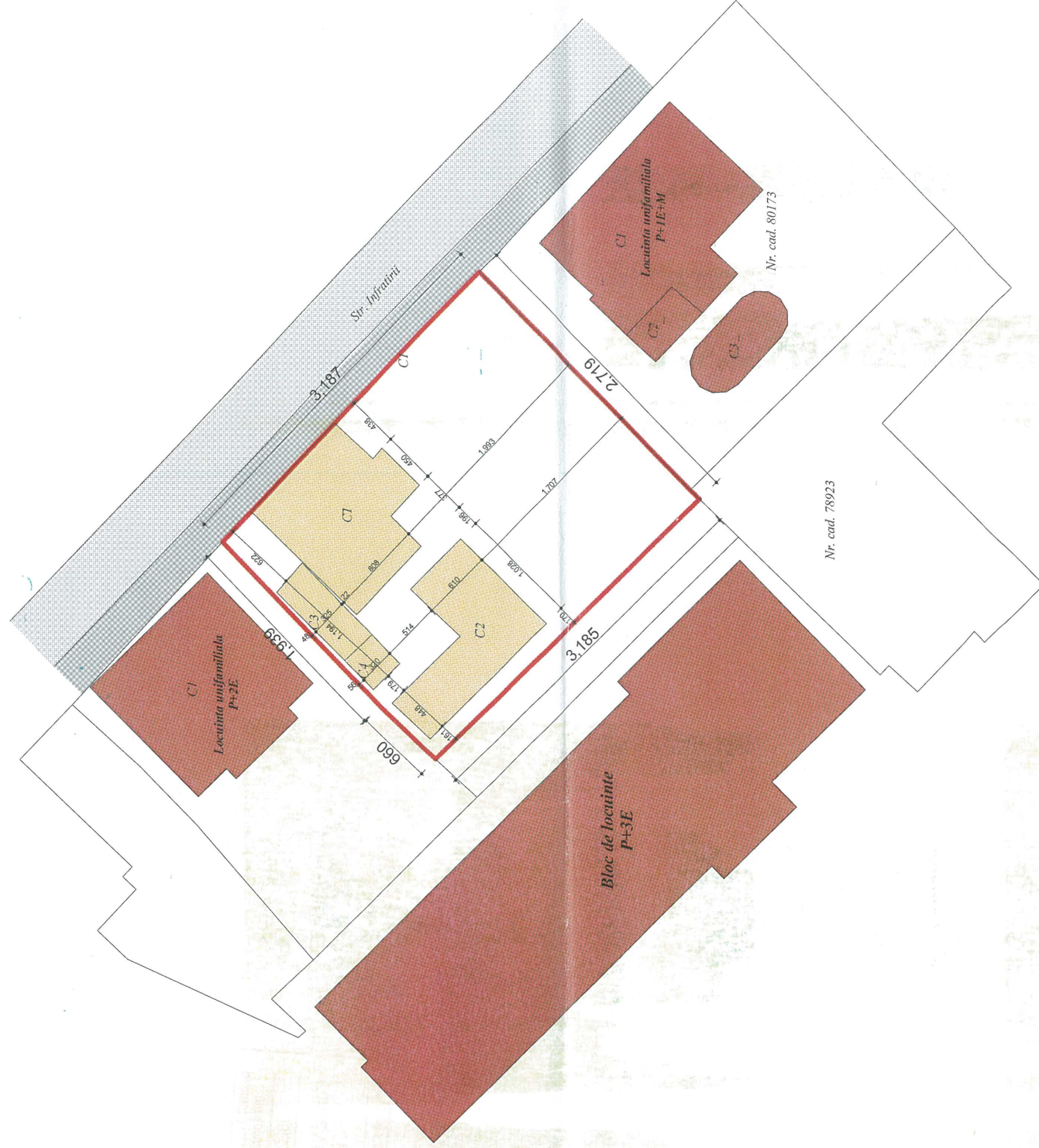
scara  
1:500



PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud



Ridicare topografica



Legenda:

- Zona studiata
- Cladiri existente- propuse spre desfiintare
- Cladiri existente invecinate

DA DacoArhitectura

S.C. DacoArhitectura S.R.L. str. Scivitei nr. 1  
tel. 0742.091.946 e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
5822  
Corina Virginia  
POP  
Arhitect cu drept de semnatura



Stampile :

Initiator :

SC. Flo Art Luxury SRL  
Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1  
Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Obiectiv :

unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

SEF PROIECT

arh. Pop Corina Virginia

PROIECTAT

arh. SUCIU ADRIAN  
arh. POP CORINA

pr. nr.  
10/ 2020

data  
24.8.2021

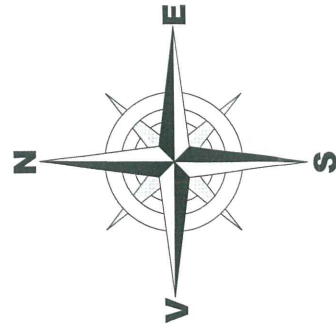
Planşa:

Faza  
PUZ

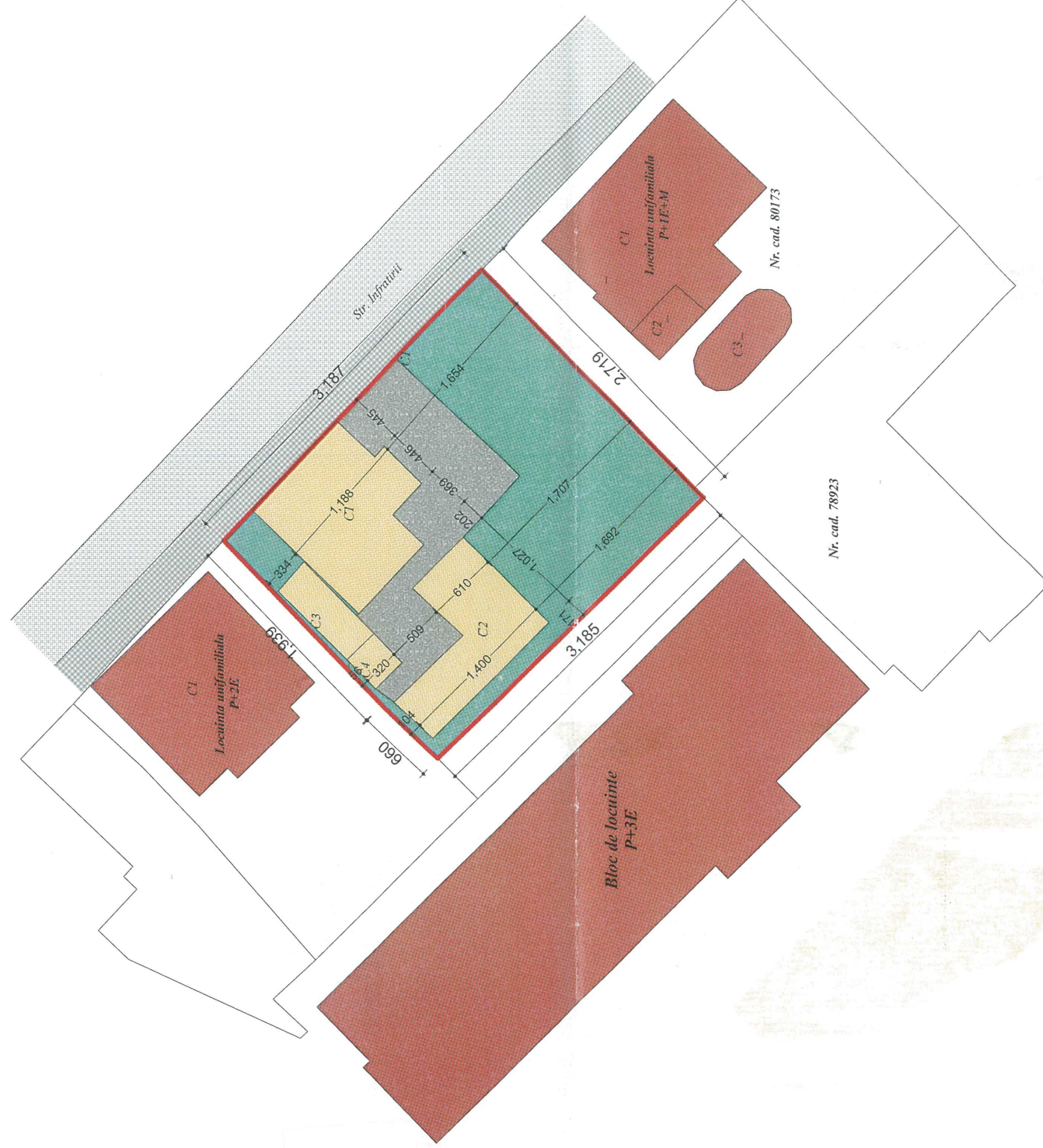
scara  
1:500



PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratirii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud



Situatie existenta



Legenda:

- Zona studziata
- Cladiri existente- propuse spre desfiintare
- Cladiri existente invecinate
- Zona verde
- Zona pavata

DA DacoArhitectura

S.C. DacoArhitectura S.R.L. str. Grivitei nr. 1  
Bistrita  
tel. 0742.091.946 e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
5822  
Corina Virginia  
POP  
Arhitect cu drept de semnatura



Stampile:

Initiator :

SC. Flo Art Luxury SRL  
Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1  
Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Obiectiv :

PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratirii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

SEF PROIECT

arh. Pop Corina Virginia

PROIECTAT

arh. SUCIU ADRIAN  
arh. POP CORINA

pr. nr.  
10/ 2020

data  
25.08.2021

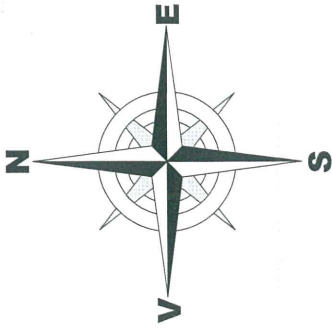
Plansa:

Faza  
PUZ

scara  
1:500



PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratirii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



Legenda:

- Zona studiata- teren proprietatea SC.Flo Art Luxury SRL
- Proprietate privata
- Proprietatea domeniului public

DA DacoArhitectura

S.C. DacoArhitectura S.R.L. str. Grivitei nr. 1  
Bistrita  
tel. 0742.091.946 e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com



Initiator :

SC. Flo Art Luxury SRL  
Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1  
Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Obiectiv :

PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratirii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

SEF PROIECT

arh. Pop Corina Virginia

PROIECTAT

arh. SUCIU ADRIAN  
arh. POP CORINA

pr. nr.  
10/ 2020

data  
27.8.2021

Planşa:

Faza

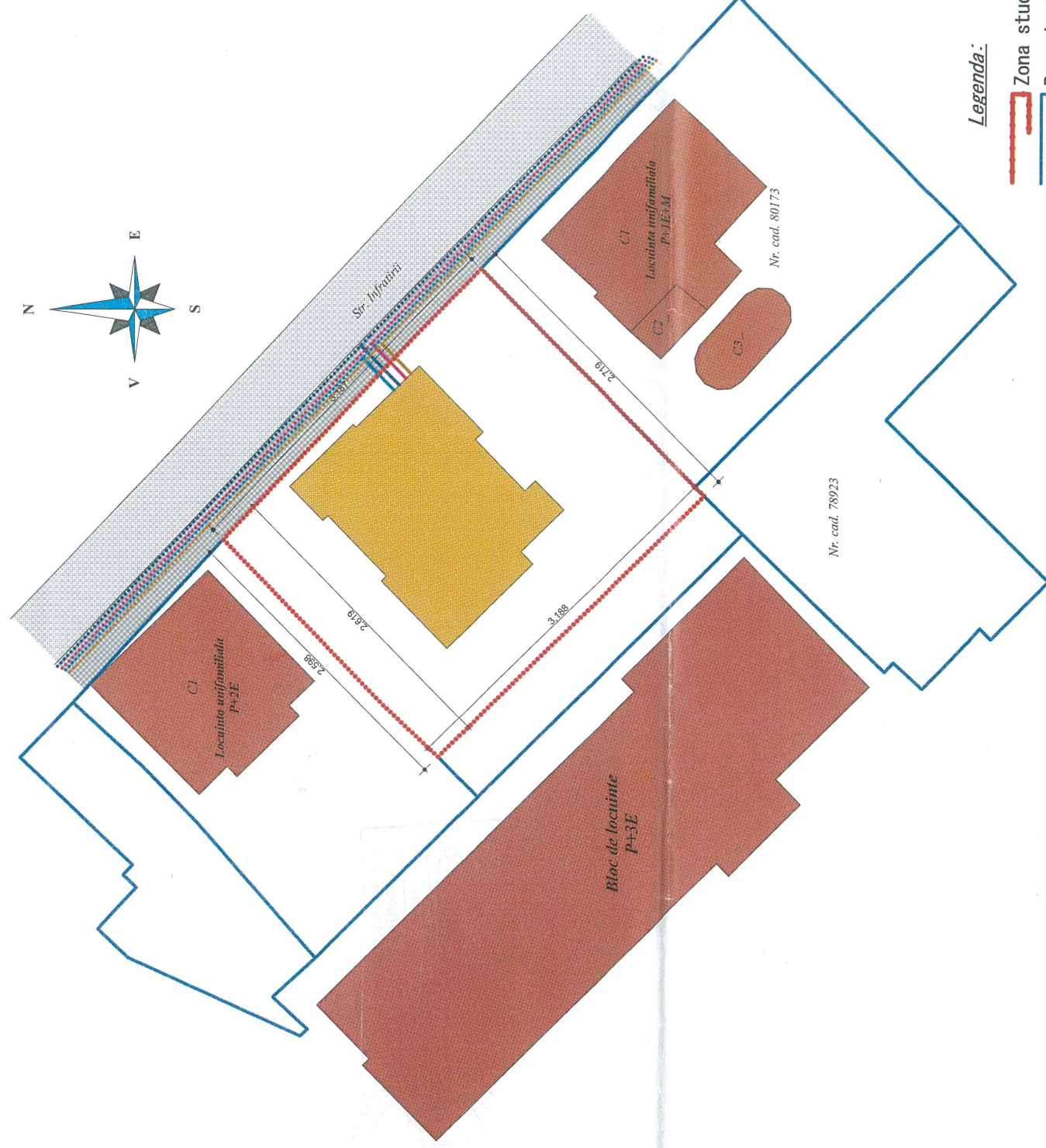
PUZ

scara  
1:500



PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

PROPUNERI SI REGLEMENTARI  
RETELE EDILITARE



Legenda:

- Zona studiata
- Parcelari existente
- Constructie propusa P+3E+M
- Constructii existente
- Retea apa existenta
- Retea apa propusa
- Retea electrica existenta
- Retea electrica propusa
- Retea canalizare existenta
- Retea canalizare propusa
- Retea gaz existenta
- Retea gaz propusa

DA DacoArhitectura

S.C. DacoArhitectura S.R.L.  
str. Grivitei nr. 1  
Bistrita  
tel. 0742.091.946 e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
5822  
Corina Virginia  
POP  
Arhitect cu drept de semnatura

SOCIETATE COMERCIALA  
DACO  
Arhitectura  
S.R.L.  
BISTRITA, ROMANIA

Stampile:

Initiator:

SC. Flo Art Luxury SRL  
Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1  
Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Obiectiv:

PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M

SEF PROIECT  
PROIECTAT

Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud  
arh. Pop Corina Virginia  
arh. SUCIU ADRIAN  
arh. POP CORINA

pr. nr.  
10/ 2020

data  
28.8.2021

Plansa:

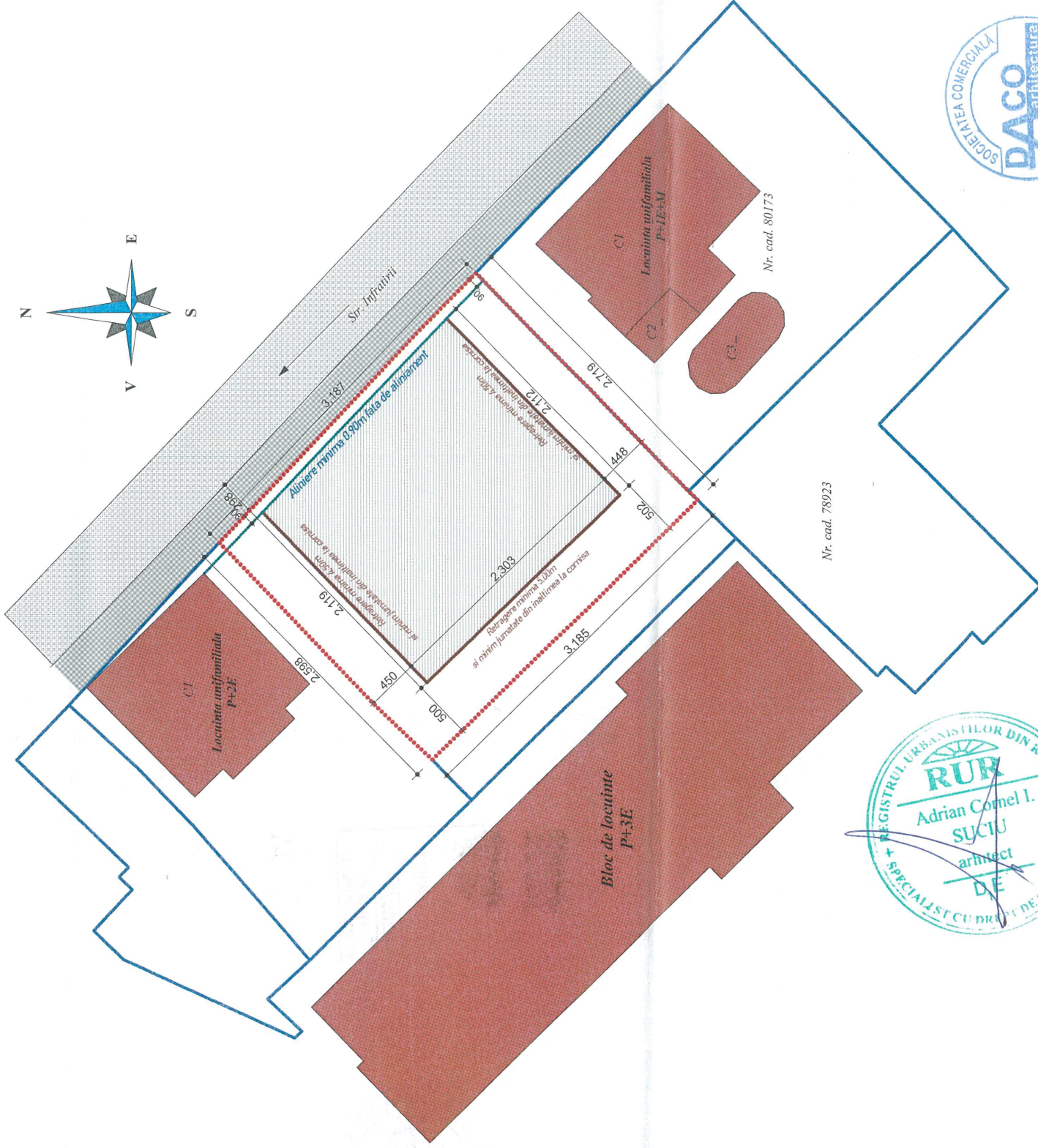
Faza  
PUZ

scara  
1:500



PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

PROPUNERI SI REGLEMENTARI  
URBANISTICE



BILANT TERITORIAL PROPOS  
PE PARCELA STUDIATA

Teren studiat	850 mp.	100%
Suprafata construita constructii propuse	271 mp.	31.88%
Cladire loc. colective P+2E+M	256 mp.	30.11%
Suprafata zona verde /loc joaca copii	321.30 mp.	37.80%
Suprafata zona dalata	1.70 mp.	0.2%

Locuri de parcare 15 parcare pt. apartamentele  
si spatiu comercial propus

Cladirea propusa are 12 apartamente

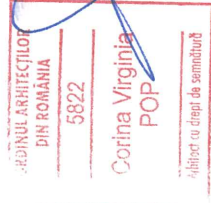
P.O.T. realizat	31.88%
P.O.T. maxim admis	35%
C.U.T. realizat	1.48
C.U.T. maxim admis	1.80

Legenda:

- Zona studiata
- Parcelari existente
- Constructie propusa P+3E+M
- Constructii existente
- Aliniere minima
- Retragere minima
- Zona de implementare constructii

Stampile : S.C. DacoArhitectura

S.C. DacoArhitectura S.R.L. str. Grivitei nr. 1  
Bistrita  
tel. 0742.091.946 e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com



Initiator :

SC. Flo Art Luxury SRL  
Blvd Republicii, nr. 2, ap. 1  
Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Obiectiv :

PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

SEF PROIECT

arh. Pop Corina Virginia

PROIECTAT

arh. SUCIU ADRIAN  
arh. POP CORINA

pr. nr.  
10/ 2020

data  
24.8.2021

Planşa:

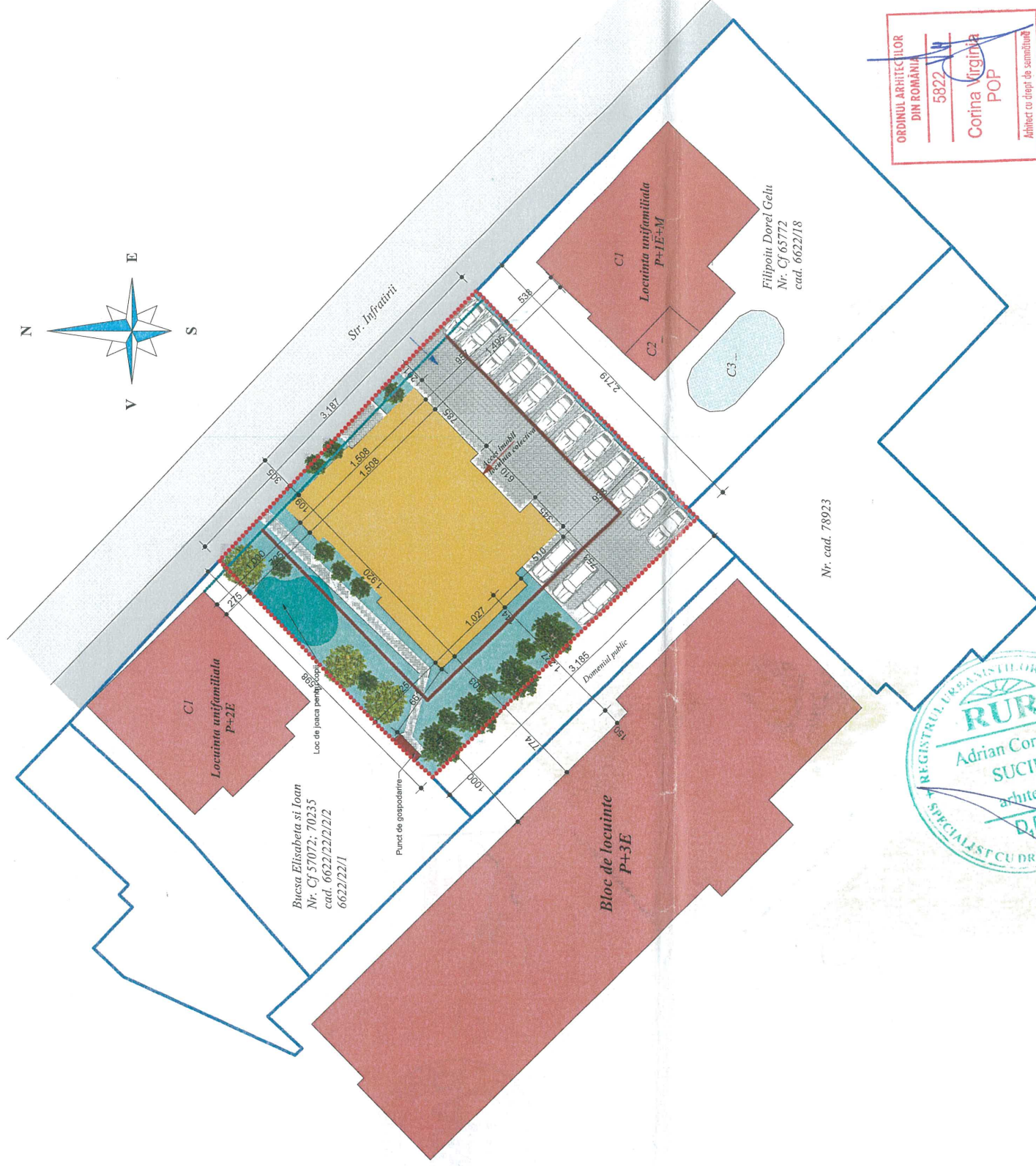
Faza  
PUZ

scara  
1:500



PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

MOBILARE URBANA



BILANT TERITORIAL PROPUS  
PE PARCELA STUDIATA

Teren studiat	850 mp.	100%
Suprafata construita		
Constructii propuse	271 mp.	31.88%
Cladire loc. colective P+2E+M		
Suprafata zona verde	256 mp.	30.11%
/loc joaca copii		
Suprafata zona dalata	321.30 mp.	37.80%
Punct gospodaresc	1.70 mp.	0.2%

Locuri de parcare 15 parcarari pt. apartamentele  
si spatiu comercial propus

Cladirea propusa are 12 apartamente

P. O. T. realizat	31.88%
P. O. T. maxim admis	35%
C. U. T. realizat	1.48
C. U. T. maxim admis	1.80

Legenda:

- Zona studiata
- Parcelari existente
- Constructie propusa P+2E+M
- Constructii existente
- Regim de aliniere
- Zona de implementare constructii
- Zona dalata
- Zona verde
- Punct gospodaresc
- Loc de joaca pt. copii
- Vegetatie propusa

Stampile :

SC. Flo Art Luxury SRL  
Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1  
Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Stampile :

PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

arh. Pop Corina Virginia  
arh. SUCIU ADRIAN  
arh. POP CORINA

pr. nr. 10/2020  
data 28.8.2021

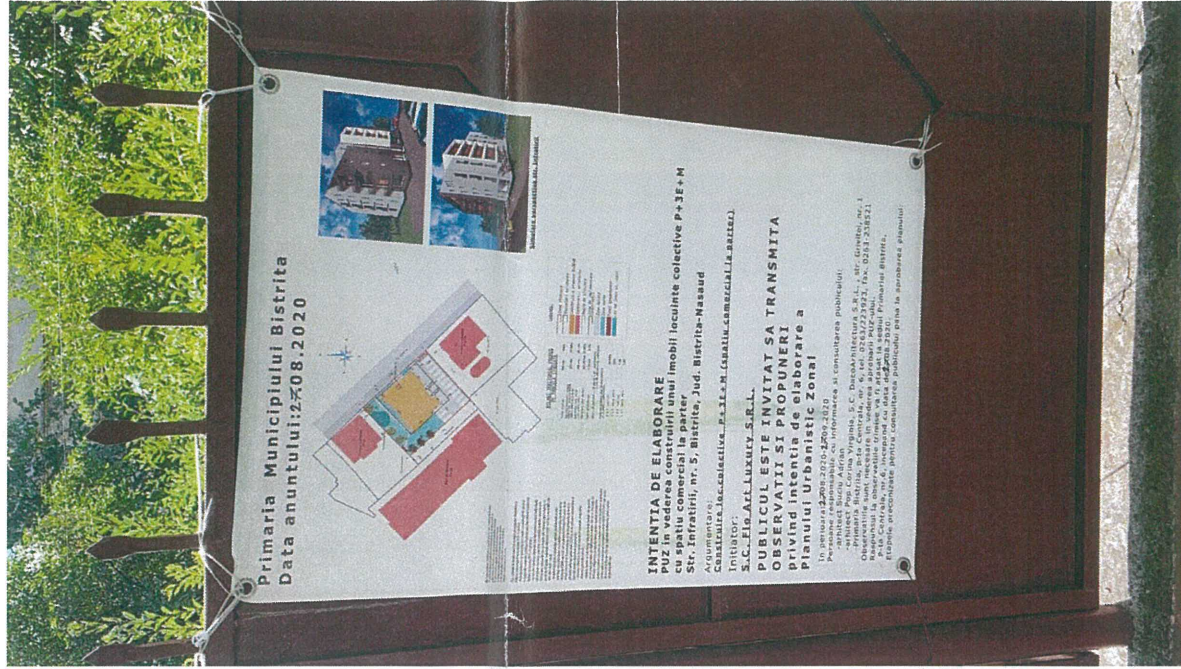
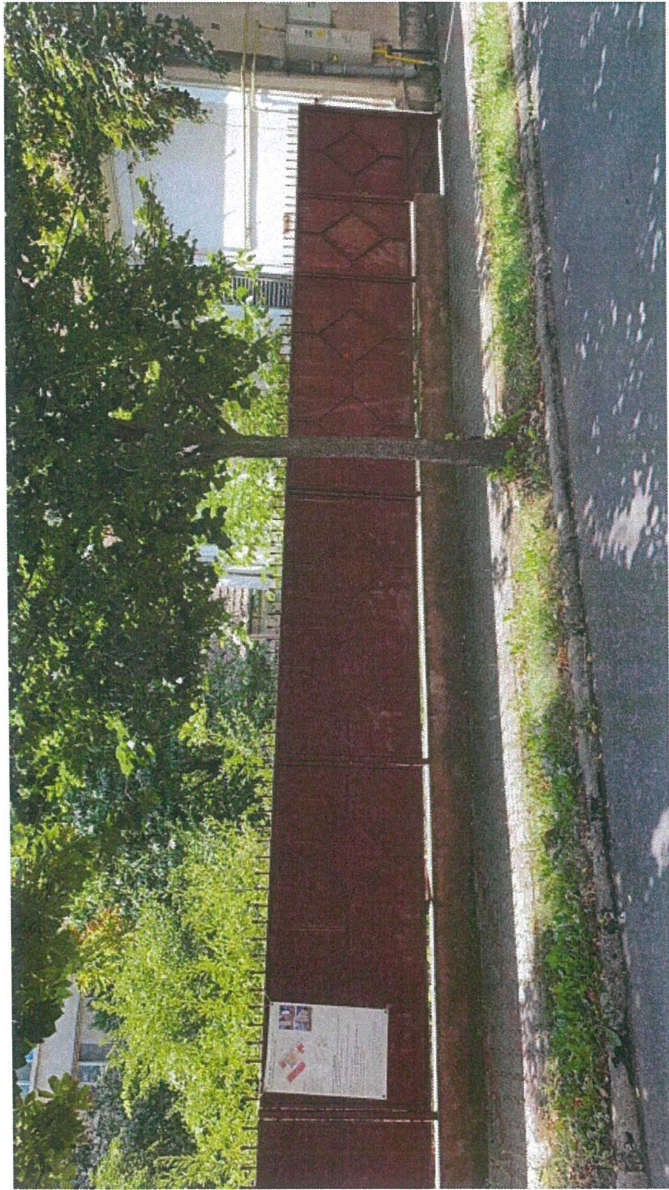
Plansa: Faza PUZ

scara 1:500



PUZ in vederea construirii  
unui imobil locuinte colective P+2E+M  
si spatiu comercial la parter  
Str. Infratirii, nr. 5  
Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud

Poze amplasare panou informativ pe teren



**DA DacoArhitectura**  
S.C. DacoArhitectura S.R.L. str. Grivitei nr. 1  
Bistrita  
tel. 0742.091.946 e-mail: dacoarhitectura@yahoo.com

ORDINUL ARHITECTUR  
DIN ROMANIA  
5872  
Corina Virginia  
POP  
Arhitect cu drept de semnatura

**DACO** arhitectura S.R.L.  
BISTRITA, ROMANIA  
SOCIETATE COMERCIALA  
REGISTRATA LA REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA + VALLEA  
Adrian Comeli  
SUCIU  
Arhitect  
D.E.

Initiator :	SC. Flo Art Luxury SRL Blvd. Republicii, nr. 2, ap. 1 Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Obiectiv :	PUZ in vederea construirii unui imobil locuinte colective P+2E+M si spatiu comercial la parter Str. Infratirii, nr. 5 Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud
SEF PROIECT	arh. Pop Corina Virginia
PROIECTAT	arh. SUCIU ADRIAN arh. POP CORINA
pr. nr. 10/ 2020	data 24.8.2021
	Plansa:
	Faza PUZ
	scara 1:500