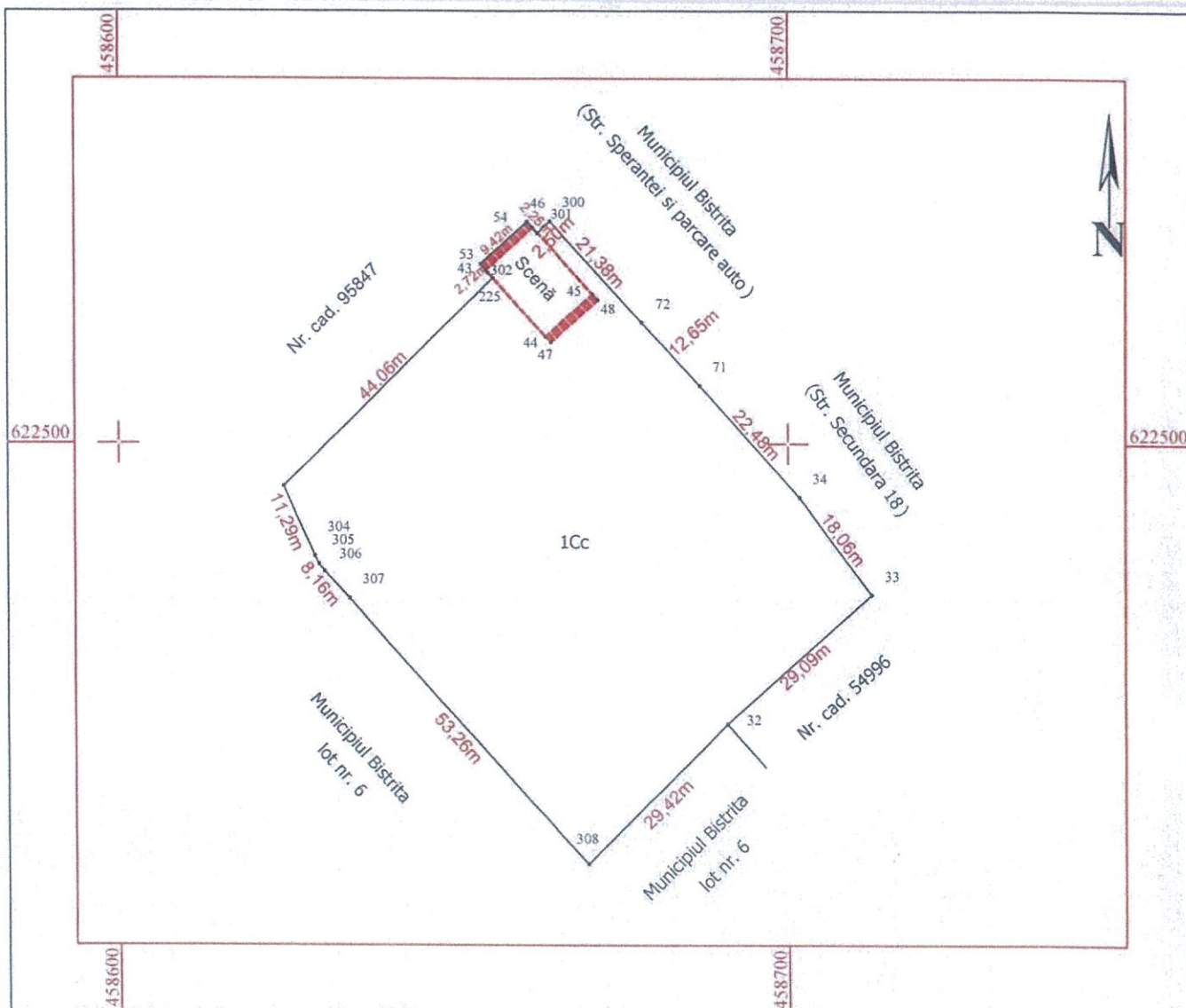


ANEXA NR.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96993	4321 mp	Loc. Viisoara, nr. 157A-157B

Cartea Funciara nr.	UAT	Mun. Bistrita
---------------------	-----	---------------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Curti constructii	4321	Imobilul este neimprejuiuit
	Total	4321	

Cod constr.	Destinația	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala a imobilului = 4321 mp	
Suprafata din act = 4321 mp	
Executant: RO-BN-F 0065/2013 SUGAR I. Vasile Florin Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren	Inspector Semnat digital de Flaviu-Adrian Lupsan Data: 2024.11.12 09:54:24 +02'00'

Flaviu-Adrian Lupsan

ANEXA NR.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96994	4190 mp	Loc. Viisoara, nr. 157A-157B

The map shows a central plot of land (1Cc) with the following boundaries and dimensions:

- North Boundary:** Municipal Bistrița lot nr. 6. Dimensions: 8.23m, 20.20m, 13.25m.
- East Boundary:** Municipal Bistrița lot nr. 3. Dimensions: 49.40m, 56.93m.
- South Boundary:** Municipal Bistrița lot nr. 4. Dimensions: 41.37m.
- West Boundary:** Municipal Bistrița CF 51348. Dimensions: 92.73m, 16.28m, 18.61m.

Other features include a north arrow in the top right corner and a coordinate grid with values 458500, 458600, 622500, and 622500.

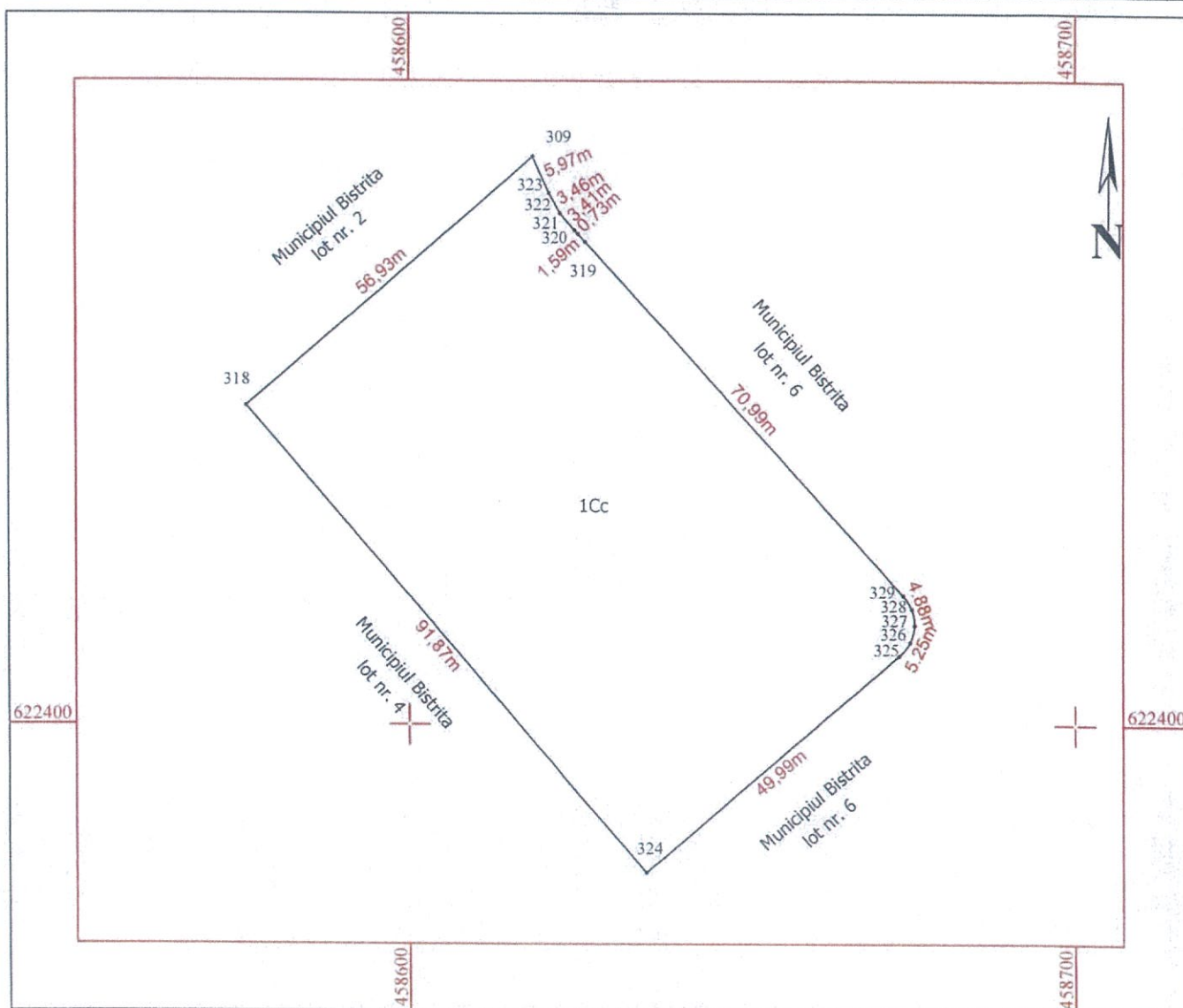
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Curti constructii	4190	Imobilul este neimprejmuit
	Total	4190	

Cod constr.	Destinația	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total:			

Executant: RO-BN-F 0065/2013
SUGAR I. Vasile Florin
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren
Inspector
Semnat digital de Flaviu-Adrian Lupsan
Data: 2024.11.12 09:54:15
+02'00'
D 61385/01.11.2024

ANEXA NR.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului	
96995	5100 mp	Loc. Viisoara, nr. 157A-157B	
Cartea Funciara nr.		UAT	Mun. Bistrita



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Curti constructii	5100	Imobilul este neimprejmuit
	Total	5100	

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata totală măsurată a imobilului = 5100 mp
Suprafata din act = 5100 mp

Digitally signed by Sugar Vasile-Florin
Date: 2024.10.31 14:09:50 +02'00'
Data: Octombrie 2024

Data: 2024.11.12 09:54:05
+02'00'

D 61385/01.11.2024

ANEXA NR.16

Scara 1:1000

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Curti constructii	4673	Imobilul este neimprejmuit
	Total	4673	

[illegible]

Total

Suprafata totală măsurată a imobilului = 4673 mp
Suprafata din act = 4673 mp

Executant: RO-BN-F 0065/2013

ŞUGAR I. Vasile Florin

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Sugar Vasile-Florin

Digitally signed by Sugar Vasile-Florin
Date: 2024.10.31 14:10:03 +02'00'

Data: Ottobre 2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Flaviu-Adrian
Lupsan

Semnat digital de Flaviu-Adrian

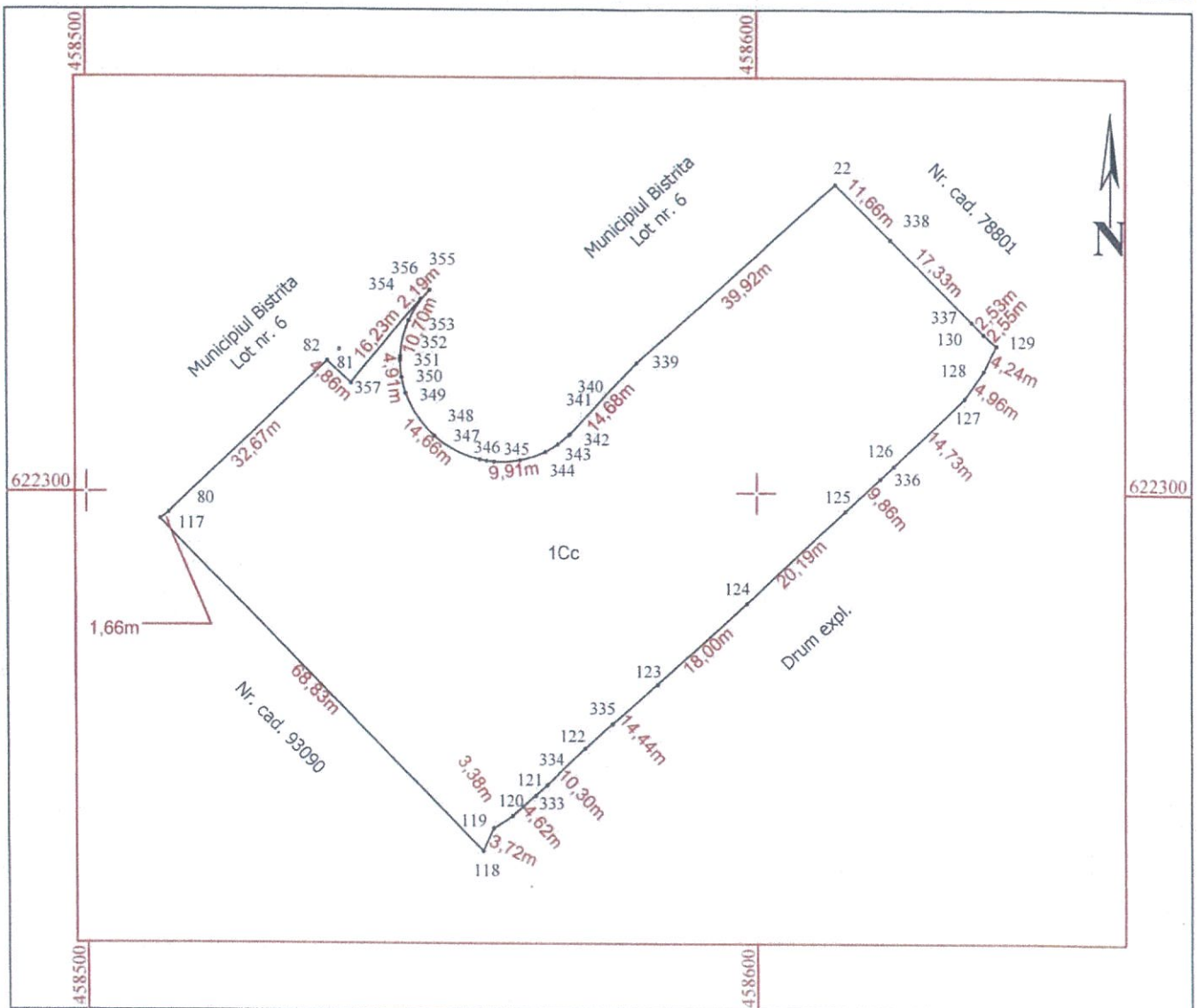
Lupsan

Data: 2024.11.12 09:53:56 +02'00'

D 61385/01.11.2024

ANEXA NR.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului	
96997	5204 mp	Loc. Viisoara, nr. 157A-157B	
Cartea Funciara nr.		UAT	Mun. Bistrita



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Curti constructii	5204	Imobilul este neimprejmuit
	Total	5204	

D. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
Total			

Total

Suprafata totală măsurată a imobilului = 5204 mp
Suprafata din act = 5204 mp

SUGAR I. Vasile Florin

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corepondența acesteia cu realitatea din teren

Sugar Vasile-Florin

Digitally signed by Sugar Vasile-Florin
Date: 2024.10.31 14:10:16 +02'00'

Data: Ottobre 2024

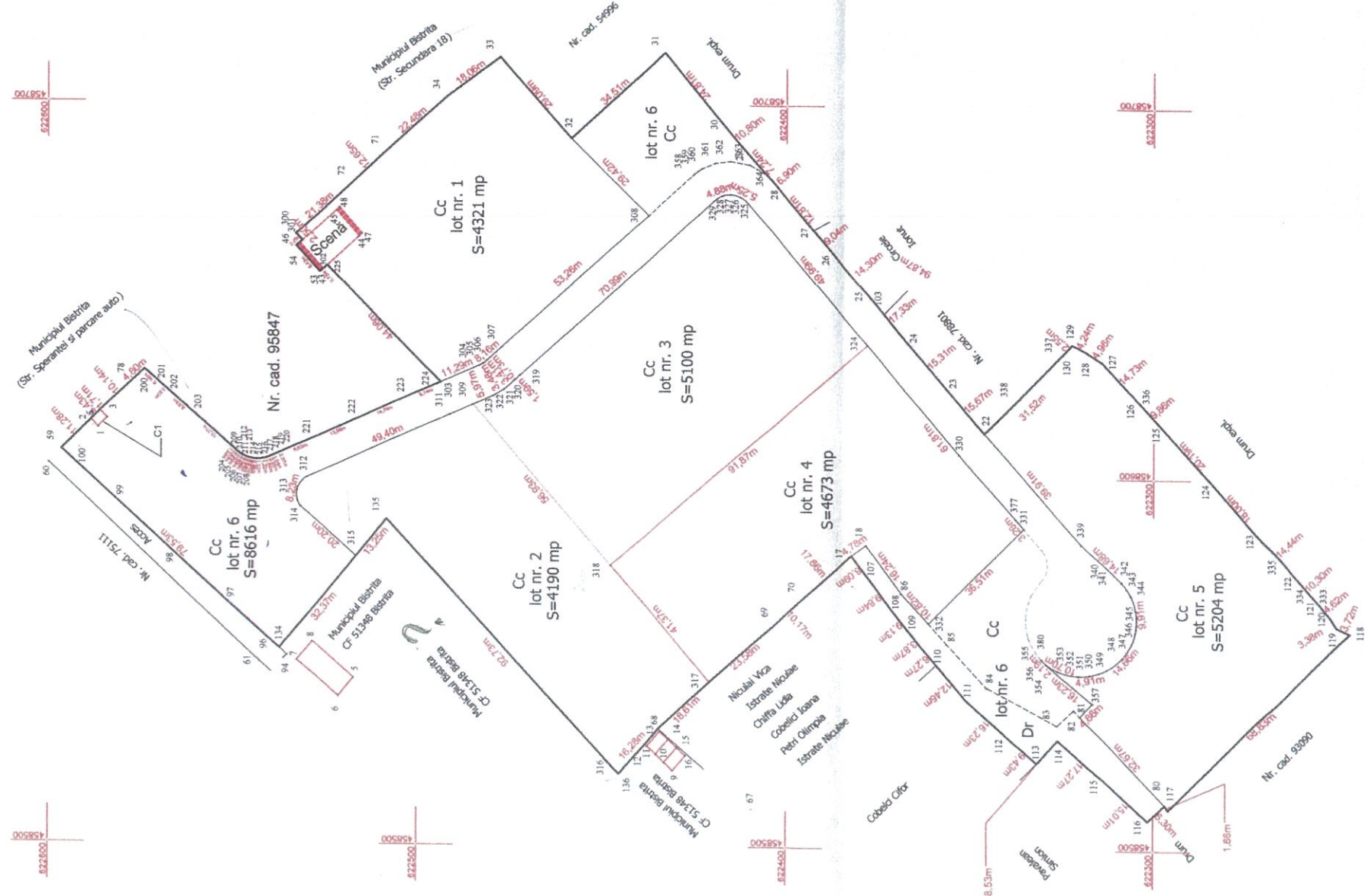
Confirm inroducere imobilului in cartea funciara
Flaviu-Adrian Lupsan
Data: 2024.11.12
09:53:48 +02'00'

Data: 2024.11.12

09:53:48 +02'00'

D 61385/01.11.2024

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
95648	32104	Loc. Vispura, ur. 157A, 157B
Nr. Carte Funciara:	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	
95648	Municipiul Bistrita	



Situția actuală înainte de dezlipire

Nr. cad.

Suprafața a (mp)

Categoria de folosință

94848

32104

C1 - Cabina poarta, curți construcții și drum

Complex de agrement. Imobilul este delimitat cu gard pe latura nord-estică între punctele 59-34; latura sud-estică între punctele 33-32-31-22-129; latura sudică între punctele 119-129; latura nord-vestică între punctele 68-17-113-114-116; latura nordică între punctele 134-59.

Situția viitoare după dezlipire

Nr. cad.

Suprafața (mp)

Categoria de folosință

96993

4321

Curți construcții

96994

4190

Curți construcții

96995

5100

Curți construcții

96996

4673

Curți construcții

96997

5204

Curți construcții

96998

8616

C1 - Cabina poarta, curți construcții și drum

Total

32104

-

-

-

32104

-

-

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înținerii documentației cadastrale și a corecpondenței acesteia cu realitatea din teren

Sugar Vasile-Florin

Digitally signed by Sugar Vasile-Florin

Date: 2024.10.31 14:08:45 +02'00'

Semnătura și ștampila

Ștampilă: JUDEȚUL GORJ, COMUNA SUGAR, CĂMINUL COMUNAL, 2024.10.31

Data: Octombrie 2024

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Flaviu-Adrian Lupsan

Semnat digital de Flaviu-Adrian Lupsan

Date: 2024.11.12 09:54:35

Data:+02'00'

D 61385/01.11.2024

Ștampilă: BCPJ

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. 82998 din 27.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1494 din 27-08-2025

În scopul: Concesionare 5 imobile -teren-pentru construire imobile- activitati in domeniul specializarii inteligente.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin **Primar Gabriel Lazany**, înregistrat la nr. 82998 din 27.08.2025, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Vișoara, cod poștal, nr. 157A-157B, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 96993, 96994, 96995, 95996, 96997 nr. cad/topo 96993, 96994, 96995, 95996, 96997

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobile situate în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componenta Vișoara, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 si HCL nr.207/2023, teren curti constructii cu suprafata de 4321mp, teren curti constructii cu suprafata de 4190mp, teren curti constructii cu suprafata de 5100mp, teren curti constructii cu suprafata de 4673mp, teren curti constructii cu suprafata de 5204mp, proprietatea municipiului Bistrita, conform CF nr.96993, CF nr.96994, CF nr.96995, CF nr.95996, CF nr.96997
- Imobilele sunt partial situate in zona de protectie a infrastructurii feroviare -zona CFR si sunt afectate partial de zona de protectie a unei retele electrice
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora .

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala- teren curti constructii cu suprafata de 4321mp, teren curti constructii cu suprafata de 4190mp, teren curti constructii cu suprafata de 5100mp, teren curti constructii cu suprafata de 4673mp, teren curti constructii cu suprafata de 5204mp,
- Destinație- Conform PUG Bistrita aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018 si HCL nr.207/2023, imobilele inscrise in CF nr.96993, CF nr.96994, CF nr.96995 si partial CF nr.95996 sunt situate in UTR 19- M2-subzona mixta ce cuprinde institutii, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri. Imobilele inscrise in CF nr.96997 si partial 96996 sunt situate in UTR 19-V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive. Utilizări Admise, utilizari admise cu conditionari, utilizări interzise conform Anexelor la Certificatul de urbanism.
- Teren situat in zona "B" de impozitare, conform HCL 144/2014.

Întocmit, Timocea Olivia



3. REGIMUL TEHNIC

-Documentatie de urbanism in vigoare:PUG Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013 prelungit cu HCLnr.184/2018 si HCL nr. 207/2023 si RLU aferent.

- Concesionare 5 imobile -teren-pentru construire imobile- activitati in domeniul specializarii inteligente. Se vor respecta toate prevederile pentru subzona M2 si V2 prevăzute în R.L.U. aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018. Pentru subzona M2 suprafața minimă parcela: 500mp pt c-tii izolate;-adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Regim maxim de inaltime P+4E (inaltime nivel conventional 3m) cu inaltimea la cornisa de maxim 18m; POT max.= 60%;CUT: max. 1,5ADC/mp. Se va respecta retragerea fata de aliniament existenta. Retragera față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri. Se vor asigura locuri de parcare conform HGR nr.525/1996 si spatii verzi- minim 30%.Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți. 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 acelor clădiri; Pentru subzona V2:Regim maxim de inaltime P+2E cu inaltimea maxima de 9.0m. POT max.=15%,CUTmax.=0.2;înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,0m și regimul max.de înălțimea de P+2E; înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare; În zonă există utilități, realizarea acestora revine beneficiarului. Documentația se va întocmi conf.Legii 50/1991 republicată și toate prevederile legale în vigoare. Proiectul va respecta prev.Legii nr. 372/2005, cerințele minime de performanță energetică, iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică. Se vor respecta prev.OMS nr.119/2014; Se vor respecta toate condițiile din prezentul certificat de urbanism si din Anexele la certificat. -Pentru realizarea eventualelor constructii se va solicita un nou certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Concesionare 5 imobile -teren-pentru construire imobile- activitati in domeniul specializarii inteligente.

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție-
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize 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

☐ 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.

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lazany Gabriel

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit de taxa Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.08.2025

III.5 ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

V1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat;

V1a – subzona spațiilor verzi amenajate, aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, cu acces nelimitat

V2 – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive ;

V3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

Subzonele funcționale ale zonei de V sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea;

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone amenajate și de agrement pentru animalele domestice în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

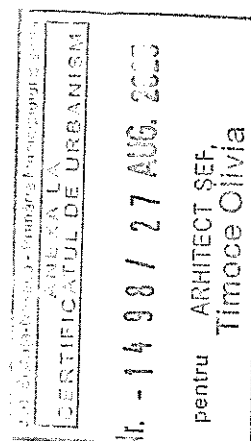
Sunt admise următoarele utilizări:

 $\sqrt{1+V2}$

- spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru înfrângerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; drumuri de halei din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompiere de tonaj ridicat, mobiler urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Ieleu / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghita



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

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiilor dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

V1a

- spații plantate;
- circulații pietonale;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

V3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 +V2

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

V1a

- construcții provizorii pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

V2

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construcțiilor existente și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să împună interdicția liberiei circulației.

V3

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona V3;
- sunt admise construcții, amenajări și cultoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona V3.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheneșchiță

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

V1a

- se interzice împrejmuirea spațiului. Se acceptă doar împrejmuirea locurilor special amenajate pentru copii, din considerente de siguranță.
- împrejurimile menționate mai sus vor fi de 1,20 m înălțime, transparente

V3 - conform normelor specifice existente;

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

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

V1+V1a: P+1* : POT_{maxim} = 5%

V2: P+2* : POT_{maxim} = 15%

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

V3: - ** : POT_{maxim} = - %**

**conform normativelor și legislației în vigoare;

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

V1+V1a+V2: P+1* : CUT_{maxim} = 0,2;

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

V3: - ** : CUT_{maxim} = - **;

**conform normativelor și legislației în vigoare;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1+ V1a+V2 +V3

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flucante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor locuște;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petroliului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

V1 +V2

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V1a

- se interzice modificarea parcelelor existente, acestea având valoare istorică și urbanistică. Se vor păstra în stadiul actual.

V3

- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta legislația și normativele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1+ V1a+V2 +V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1+V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

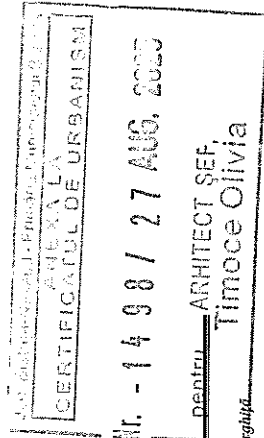
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

V1+ V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghita



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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleei ocazional carosabile (pentru întretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alee principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- 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.

V1a

- se vor păstra accesele existente și dimensiunile acestora.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

V1a

- staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelei și nu pe spațiul verde

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6,0 metri și regimul maxim de înălțimea de P+1E;

V1a

- nu este cazul;

V2

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,0 metri și regimul maxim de înălțimea de P+2E;
- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

V3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generate ale zonelor de protecție.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist Adela Georgiana Ghicorgă

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1+V2 +V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- întretinerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

V1a

- nu este cazul;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1+ V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spații plantate în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (paletonaj, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1+V2+V3

- plantajele înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

V1a

- plantajele înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

V1+V2

- conform normelor specifice existente;
- în intravilan împrejmuri transparente de 1,70 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist Adela Georgiana Ghicorgă

II.5 ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

- V1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri, parcuri cu acces nelimitat;
V1a – subzona spațiilor verzi amenajate, aflate în zona de protecție amonumentelor istorice, cu acces nelimitat
V2 – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive ;
V3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culcare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

Subzonele funcționale ale zonei de V sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea;

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fașii plantate;

b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacole de circ;
2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culcare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V -

ARTICOLUL 1.- UTILIZĂRI ADMISE

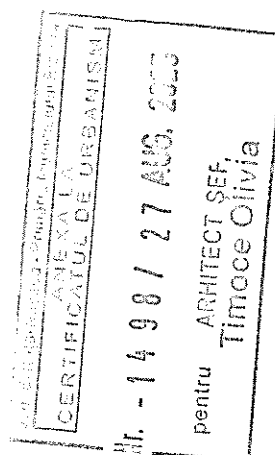
Sunt admise următoarele utilizări:

V1+V2

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

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

PROIECTANT: Architect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Chirgăghia



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

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematic), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- parcele complementare funcțiunilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunilor dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform protecțiilor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

V1a

- spații plantate;
- circulații pietonale;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

V3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 +V2

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematic), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

V1a

- construcții provizorii pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematic), activități sportive, alimentație publică și comerț;

V2

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberiei circulației.

V3

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona V3;
- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona V3.

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adele Georgescu Gheorghijă

V1a

- se interzice împrejmuirea spațiului. Se acceptă doar împrejmuirea locurilor special amenajate pentru copii, din considerente de siguranță.
- împrejmuirile menționate mai sus vor fi de 1,20 m înălțime, transparente

V3 - conform normelor specifice existente;

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

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

V1+V1a: P+1*: POT_{maxim} = 5%

V2: P+2*: POT_{maxim} = 15%

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

V3: - ** : POT_{maxim} = - %**

**conform normativelor și legislației în vigoare;

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

V1+V1a+V2: P+1* : CUT_{maxim} = 0,2;

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

V3: - ** : CUT_{maxim} = - **;

**conform normativelor și legislației în vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1+ V1a+V2 +V3

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente troalelor, atât în interior cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petroliului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

V1 +V2

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V1a

- se interzice modificarea parcelelor existente, acestea având valoare istorică și urbanistică. Se vor păstra în stadiul actual.

V3

- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta legislația și normativele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1+ V1a+V2 +V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1+V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

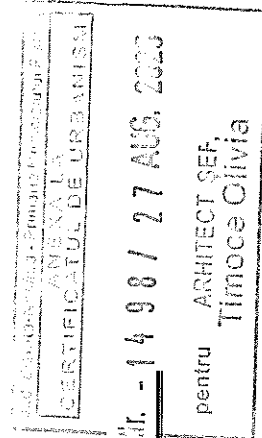
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

V1+ V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiuță



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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiuță

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aielor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- 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.

V1a

- se vor păstra accesele existente și dimensiunile acestora.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și protecțiilor legale aprobate.

V1a

- staționarea autovehiculelor se va realize exclusiv în interiorul parcelei și nu pe spațiul verde

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6,0 metri și regimul maxim de înălțimea de P+1E;

V1a

- nu este cazul;

V2

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,0 metri și regimul maxim de înălțimea de P+2E;

- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică protecțiilor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

V3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghijă

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1+V2 +V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

V1a

- nu este cazul;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1+ V1a+V2+V3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială, pentru fiecare tipologie de circulație (pionieră, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- Toate rețelele eciliare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1+V2+V3

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

V1a

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

V1+V2

- conform normelor specifice existente;
- în intravilan împereșmii transparente de 1,70 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghijă

II.4. ZONA MIXTĂ 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 prelungeste 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 productive 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, bari, 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 pariu obișnuit;
- locuințe cu pariu special care includ spații pentru profesii liberale.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

Act. - 1498 / 27 AUG. 2023

CERTIFICATUL DE URBANISM

pentru ARHITECT ȘEF,

TIMOCE OLIVIA

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghita

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 asfalt de frontieră mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admit conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în inter spațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesibile carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediați vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 + M2 + M1a

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență care intră sub 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 pilonul fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolecare 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;
- spații 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 vechi sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- case de vacanță;

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist: Diplomat Adela Georgeta Ghemeghiță

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi interbale 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 rețase 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 limitelor proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului rețase de la aliniament se poate face prin pavele decorative, parapete, gardiniere, 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

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist: Diplomat Adela Georgeta Ghemeghiță

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 țigla 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, vermil, 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.);
- lămpării ferestrelor se va încheia 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 buranelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuar 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-sateli 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. BLON ROMANIA S.R.L.

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiu

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 parcele 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
Izolat	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 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

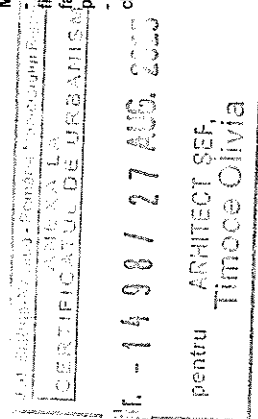
M1 + M2 + M1a

- 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. BLON ROMANIA S.R.L.

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiu



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

- clădire retrasă de la linia laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua
clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de linia opusă se va retrage obligatoriu
la o distanță egală cu jumătatea 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 măsoară la 5,00 metri;
- se interzice construirea pe linia 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 noulor clădiri numai cu o retragere față de liniile laterale ale
parcelei egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - distanța dintre clădirea unei biserici și liniile laterale și posterioare ale parcelei este
de minim 6,00* metri;
 - clădirile se vor retrage față de linia 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 înălțimii 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 constructibilă 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 fundătură 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 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.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jetea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Oltenghiță

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

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA 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
normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj
propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 100 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină
conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1 +M2 + M1a

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alinamente; pot fi adăugate
suplimentar unui sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu
condiția retragerii acestora în liniile unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu
tangența 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 menținerea.

- 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 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 similiară a tuturor fațadelor acelor clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice alectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a
redamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jetea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Oltenghiță

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 (instiții 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 instiții, 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 înălțimi 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 instiții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

M1 + M2 + M1a

- instiții, 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.;
- locașuri 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 pariu obișnuit;
- locuințe cu pariu special care includ spații pentru profesii libere.

ANEXATA
CERTIFICATUL DE URBANISM

nr. - 14 98 / 27 AUG. 2023

pentru ARHITECT ȘEF,
TIMOCE OLIVIA

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Cheorghita

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

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 asfalt de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zoneare seismică;
- în zonele existente se admit conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admit completarea cu clădiri comerciale în interstapiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesibile 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 suprafața de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență care intră sub 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 pilnurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolecare 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;

PROIECTANT GENERAL, S.C. BIOM ROMANIA S.R.L.

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghijă

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

- 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 parcea.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 +M2 + M1a

- garduriile 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 limitelor proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin paze 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/imp

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

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

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

PROIECTANT GENERAL, S.C. BIOM ROMANIA S.R.L.

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghijă

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRITĂ, JUDEȚUL BISTRITĂ - 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 televiziore 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.);
- împănirea ferestrelor se va realiza în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1 +M2 + M1a

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile vecine;
- 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 (tipozii uniți) cu grinzii 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.

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghijă

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL BISTRITĂ, JUDEȚUL BISTRITĂ - 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
Izolat	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 alinamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe biseectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I și 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.

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghijă

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

14.08.2014

ARHITECT ȘEF,
TIMOCO OLIVIA

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

clădire retrasă de la linia laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de linia 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 linia 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 liniile laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și liniile laterale și posterioare ale parcelei este de minim 6.00* metri;
- clădirile se vor retrage față de linia 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 înălțimii locuințelor, parapeții ferestrelor de pe fațade 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 parapeții 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 - CIRCULAȚIILE ACCESE

M1 +M2 + M1a

- parcela este constructibilă 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 înlocuire conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Ghenghiță

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

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA 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 normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 100 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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 liniile unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta 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 mărirea.

- 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 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 acelor clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperșurilor sau teraselor;
- se interzice alecarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadekvată a reclamațiilor pe plinurile fațadelor, parapeții, balcoane etc.

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Ghenghiță

