

APROBAT,
Primar
Gabriel LAZANY



DOCUMENTUL DESCRIPTIV

privind necesitatea achiziționării prin negociere directă a imobilului teren în suprafață de 636 mp, identificat în CF nr.57550 Bistrița, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str. Zambilelor nr.7, jud. Bistrița-Năsăud

I. Date generale:

Prin adresa nr.3033/11.01.2023, societatea Imobil Mallorca S.R.L. propune punerea la dispoziție a unui imobil-teren în suprafață de 636 mp, situat în strada Zambilelor nr.7, aflat în spatele imobilului în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preșcolar Grădinița Căsuța cu Povești și Creșa nr.2. Imobilul-teren intravilan este situat semicentral este liber de construcții, parțial acoperit de pietriș și parțial de iarbă, în prezent fiind utilizat ca parcare.

Grădinița Căsuța cu Povești și Creșa nr.2 își desfășoară activitățile în imobilul construcții și teren aferent, situat în strada Zimbrului nr.9, identificat în CF nr. 78896 Bistrița. Fiind amplasate în apropierea zonei centrale, deserving o zonă de locuințe colective aglomerată din punct de vedere al densității populației, numărul solicitărilor de înscriere a preșcolarilor a crescut de la an la an, astfel se consideră oportună extinderea imobilului.

În vederea demarării procedurilor de achiziție publică a fost solicitat și eliberat Certificatul de urbanism nr.1945/20.11.2025 emis de către Primăria municipiului Bistrița.

II. Situația juridică a imobilului:

Imobilul-teren în suprafață totală de 636 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, se identifică în CF nr.57550 Bistrița, nr. cadastral 57550 (provenit din CF vechi 3991/1, nr. top. 1840/1/a/2/2/b/2/3, 1840/1/a/1/a/1/3) având categoria de folosință curți construcții și figurează în proprietatea societății Imobil Mallorca S.R.L. ca bun propriu, cu titlu de cumpărare.

III. Regimul economic al imobilului:

Folosința actuală a imobilului în suprafață totală de 636 mp este teren curți construcții, conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.136/2013, prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.184/2018 și Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.207/2023

imobilul este situat în UTR 6, L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime max. P+10 niveluri, utilizări funcționale, conform anexei la certificat.

Terenul este amplasat în apropiere de zona centrală a orașului, în zonă de blocuri de locuințe colective, în zona A de impozitare, conform HCL nr.144/2014.

IV. Regimul tehnic al imobilului:

Documentațiile de urbanism aplicabile sunt: Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.136/2013, prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.184/2018 și Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.207/2023.

Conform acestor documentații de urbanism, parcela este neconstruibilă întrucât suprafața este de 636 mp, iar suprafața de teren minim construibilă independent este de 1000 mp; Astfel parcela nu este construibilă independent, aceasta poate fi comasată sau asociată cu terenul aferent grădiniței învecinate, imobil limitrof parcelei în cauză. În certificatul de urbanism nr.1945/20.11.2025 sunt menționate utilizările admise și cele interzise conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița, precum și alte reglementări aplicabile specifice, conform anexei la certificat.

Accesul la imobil se realizează din strada Lalelelor, pe Aleea Zambilelor.

V. Motivarea achiziției:

Autoritățile administrative locale trebuie să îndeplinească un rol esențial în realizarea funcției educative, dispozițiile legale recent adoptate în domeniul educației făcând referiri constante atât la obligații precise în sarcina autorităților administrației publice locale, cât și la drepturi pe care le au acestea în cursul procesului educațional, în mod special prin atribuții de supraveghere și control. Dintre toate aceste norme, foarte expresiv apare principiul introdus în art.20 al Legii educației naționale nr.1/2011: *„Autoritățile administrației publice locale asigură, în condițiile legii, buna desfășurare a învățământului preuniversitar în localitățile în care acestea își exercită autoritatea.”*

Grădinița este finanțată și administrată de autoritățile locale, în limitele legii și în funcție de nevoile identificate la nivel de comunitate, astfel încât să asigure tuturor copiilor o educație echitabilă și condiții propice învățării și dezvoltării personale.

În imobilul construcției și teren, limitrof parcelei în cauză își desfășoară activitățile Grădinița Căsuța cu Povești și Creșa nr.2. Cele două unități de învățământ preșcolar deservește o zonă aglomerată de locuințe colective, numărul solicitărilor de înscriere a preșcolarilor crescând de la an la an. Având în vedere funcționarea simultană a două unități de învățământ comasate în același areal se impune reconfigurarea spațiului exterior prin crearea a două zone distincte delimitate, pentru a asigura desfășurarea activităților în aer liber în

condiții de sifuranță sanitară și pedagogică, prevenind contactul între grupe de vârstă diferite.

Astfel că, în vederea îndeplinirii obligațiilor autorității locale privind realizarea funcției educative specifice învățământului preșcolar de stat, cu respectarea principiilor priorității interesului public și al gestiunii eficiente, se propune achiziția imobilului menționat.

Analizând condițiile Regulamentului privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021 privind aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița, cu modificările și completările ulterioare, față de cele prezentate, se propune inițierea procedurii de achiziție a imobilului-teren prin negociere directă, aplicabilă "imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public".

Procedura de achiziție va fi aplicată de către comisia de evaluare și negociere conform Cap.IV din Regulamentul privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021, cu modificările și completările ulterioare.

Suma aferentă achiziției terenului a fost cuprinsă la Capitolul 70.02.50 "Achiziții de imobile" aprobat prin Hotărârea nr.48/21.03.2025 a Consiliului Local al Municipiului Bistrița privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Bistrița pe anul 2025 și estimat pe anii 2026-2028.

Prețul de achiziție a cotei de teren urmează a fi negociat de către Comisia de evaluare și negociere cu proprietarul imobilului, fără a depăși valoarea stabilită în Raportul de evaluare, întocmit conform standardelor ANEVAR, înregistrat la Primăria municipiului Bistrița, urmând să fie încheiat proces verbal de ședință a comisiei cu rezultatele negocierii.

S-au avut în vedere următoarele prevederi legale:

- prevederile art.551, art.552, art.554, art.858 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.84, art.87 alin.5, art.129 alin.1, alin.2 lit.b) și lit.d), alin.7 lit.a) și art.286 alin.4 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.136/14.11.2013 privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism”, Beneficiar: Consiliul local al municipiului Bistrița, cu modificările și completările ulterioare, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.184/2018 și nr.207/2023;

- prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021 privind aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița, cu modificările și completările ulterioare;

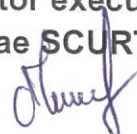
VI. Documente atașate :

- Extrasul de carte funciară nr. CF nr.57550 Bistrița;
- Adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.3033/11.01.2023 prin care societatea Imobil Mallorca S.R.L. propune punerea la dispoziție a unui imobil-teren în suprafață de 636 mp, situat în strada Zambilelor nr.17;
- Certificatul de urbanism nr.1945/20.11.2025 emis de către Primăria municipiului Bistrița ;
- Plan de încadrare în zonă.

**Director executiv,
Alina IONESCU**



**Director executiv,
Nicolae SCURTU**



**Sef serviciu,
Carmen Simona COJOCARIU**



AI/CSC/2ex.

IN ATENȚIA

CĂTRE

PRIMĂRULUI PRIMĂRIA BISTRITA

SP
Hany

SUBSEMNATA DRĂGAN GABRIELA ÎN
CALITATE DE ADMINISTRATOR AL SC. IMOBIL

MALLORCA CUI 39188966 CU SEDIUL ÎN
BISTRITA STR. BUSUIOCULUI NR 33.

PROPUȘ PRE ÎNCHIRIERE TERENUL CARE
ÎL DEȚIN ÎN STRADA ZĂMBIRELOR ÎN VECINĂTA
ȚEA GRĂDINIȚEI DIN STRADA ZIMBRULUI.
SUPRAȚATA TEREN 636 MP IDENTIFICAT CU
CT NR. 57550 BUN PROPRIU DOBÂNDIT CU
TITLU DE CUMPARARE ȘI ÎNTĂBULAT.

PRECIZĂM FAPTUL CĂ SUNTEM ÎNTERESAȚI SĂ
INIȚIEM O COLABORARE PE TERMEN LUNG
PENTRU A ÎMBUNĂȚĂȚI ZONA PRIN A PUNE
LA DISPOZIȚIA CETĂȚENILOR ORAȘULUI O ZONĂ
CU MAI MULTE SERVICII, ÎN ACEST SENS.

VĂ SOLICITĂM CARE SUNT CONDIȚIILE DE
ÎNCHIRIERE A ACESTUI TEREN AVÎND CA
SCOP MODERNIZAREA ZONEI

DATELE DE CONTACT SUNT:

TEL. 0747743393

E-MAIL: GPLAUTO@PROTON.MAIL.COM

ADMINISTRATOR

DRĂGAN GABRIELA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
DIRECȚIA PATRIMONIU
INTRARE
12-01-2023
Număr document 5033
Nr. file

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE 2
11. IAN. 2023
Număr înregistrare 3033
Nr. file

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

RAPORT DE EVALUARE

pentru
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 636 MP**



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Municipiul Bistrița, Str. Zambilelor, nr. 7, teren nr. CAD 57550, C.F. nr. 57550 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420076

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 28.11.2025

Ref. 86/28.11.2025

Data raportului: 04.12.2025

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 636 mp” situată în Municipiul Bistrița, Str. Zambilelor, nr. 7, teren nr. CAD 57550, C.F. nr. 57550 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420076.

Vă mulțumim pentru posibilitatea de a realiza o evaluare independentă a proprietății imobiliare mai sus menționate.

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 28.11.2025.

Am colectat toate datele necesare și am întocmit o evaluare ținând cont de informațiile obținute și a analizei pieței imobiliare specifice proprietății de evaluat.

În opinia noastră, **Valoarea de piață** a proprietății imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (28.11.2025), a fost estimată ca fiind:

86.940 Euro, echivalent 442.577 Lei

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE	2
Sinteza raportului.....	4
Certificare	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	7
Utilizarea desemnată	7
Tipul valorii	7
Baza evaluării	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată.....	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.....	8
Ipoteze semnificative	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	10
Descrierea raportului de evaluare	10
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare.....	11
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	13
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	13
Date privind impozitele și valorile de impozitare	13
CAP. 3 ANALIZA PIETELI	14
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	14
Oferta competitivă	14
Analiza cererii	14
Echilibrul pieței	15
Nivelul prețurilor.....	15
Previziuni	15
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	16
Cea mai buna utilizare	16
CMBU a terenului liber.....	16
Abordări în evaluare	16
Abordarea prin parcelare și dezvoltare.....	17
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	19
ANEXE	20

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 28.11.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.
Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	- „Teren intravilan în suprafață de 636 mp” - La momentul inspecției terenul este liber, parțial acoperit cu pietriș, parțial acoperit cu iarbă.
Proprietari	S.C. IMOBIL MALLORCA S.R.L. cota de 1/1;
Adresa proprietății	▪ Bistrița, județul Bistrița Năsăud ▪ Str. Zambilelor, nr. 7, teren nr. CAD 57550, C.F. nr. 57550 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420076

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 28.11.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

Utilizarea desemnată a prezentei evaluări este pentru achiziționarea terenului subiect, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietății imobiliare.

Observații:

La momentul inspecției terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare este liber, pe o parte a suprafeței acestuia fiind parcate autovehicule.

Ipoteze speciale:

- Nu au fost utilizate

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 636 mp, categoria de folosință curți construcții, liber la momentul evaluării.

Rezultatele evaluării

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

Abordare	Valoare €	Valoare Lei
- prin parcelare și dezvoltare	86.940	442.577

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, în vederea achiziționării terenului subiect, în opinia noastră, la data evaluării 28.11.2025 a fost estimată ca fiind:

86.940 Euro (442.577 Lei)

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului Leu/Euro) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **28.11.2025 este 1€ = 5,0906 Lei**

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluator autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 28.11.2025.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2025.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

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

Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Date de contact	Sediul: Municipiul Bistrița, Piața Centrală, nr. 6cod poștal 420040, județul Bistrița-Năsăud CUI: RO 4347569 Persoana de contact D-na Alina Ionescu, telefon: 0740 152 503
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a prezentei evaluări este **cumpărarea terenului subiect**, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietății imobiliare.

Tipul valorii

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

Baza evaluării

Valoarea de piață este definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii, astfel:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2025.

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- teren intravilan în suprafață de 636 mp, aflat în proprietatea S.C. IMOBIL MALLORCA S.R.L., categoria de folosință curți construcții.

Adresa proprietății: mun. Bistrita, Str. Zambilelor, nr. 7, teren nr. CAD 57550, C.F. nr. 57550 Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, cod postal 420076.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui teren de 636 mp, categoria de folosință curți-construcții, aflat în proprietatea S.C. IMOBIL MALLORCA S.R.L. cota de 1/1.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 28.11.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 €=5,0906 Lei.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 28.11.2025, în prezența reprezentantului clientului.

Inspekția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografiile și fișa de inspekție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 26.11.2024 – 03.12.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 28.11.2025
- solicitarea și obținerea de la proprietari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează, atât pe informațiile primite de la proprietar, cât și pe informații de piață colectate de la:

- firme de consultanță și tranzacții imobiliare

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

- informații furnizate de proprietar
- buletine emise de Comisia Națională de Statistică
- material din biblioteca ANEVAR

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

- Extras de carte funciara nr. 57550 Bistrița din 03.11.2025
- Certificat de urbanism nr. 1945 din 20.11.2025

Ipoteze semnificative

- o Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- o Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- o Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- o Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- o Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- o Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- o Conform Certificatului de urbanism nr. 1945 din 20.11.2025 eliberat de Primăria Bistrița pentru terenul subiect, terenul este neconstruibil, pentru a fi viabil pentru dezvoltare fiind necesară alipirea acestuia cu o parcelă de teren alăturată; astfel, s-a evaluat terenul subiect în ipoteza dezvoltării acestuia ca teren ce va fi utilizat ca parcare supradotată de reședință pentru persoanele ce locuiesc în zonă.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizării desemnate precizate și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în prezentul raport. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană (dacă este transmis unei alte persoane), fie pentru scopul declarat, fie pentru altă utilizare desemnată, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025, respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic ANEVAR aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. Inspectia proprietății a fost realizată în prezența reprezentantului clientului.

Evaluarea a avut în vedere analiza pieței imobiliare în general, a pieței imobiliare specifice.

Raportul de evaluare cuprinde evaluarea proprietății. Au fost aplicate numai abordările considerate adecvate.

Fisele de calcul sunt prezentate în corpul raportului în cadrul capitolului/subcapitolului destinat.

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea echitabilă a proprietății rezultată în urma reconcilierii rezultatelor.

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului și fotografii ale proprietății subiect.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată cu ajutorul portalului ANCP.

Proprietatea este de tip teren intravilan, este liber de construcții la momentul inspecției, fiind parțial acoperit cu pietriș, parțial acoperit cu iarbă. La momentul inspecției pe o parte a terenului erau parcate mașini.

Accesul se face din drum secundar principal, str. Zambilelor.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea privată a S.C. IMOBIL MALLORCA S.R.L. cota de 1/1, fiind liber de sarcini.

Conform certificatului de urbanism pus la dispoziție, terenul este neconstruibil datorită dimensiunii sale (dimensiunea minimă construibilă este de 1.000 mp), pe acesta putând fi însă amenajate locuri de parcare supraterrane (28 locuri de parcare).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

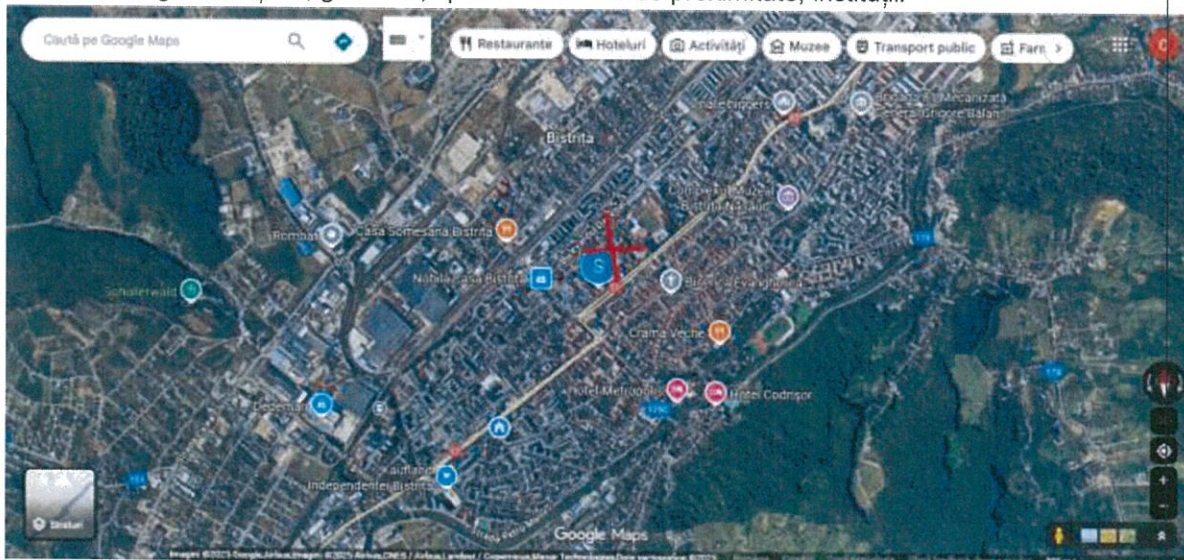
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat semicentral, pe str. Zambilelor.

Zona beneficiază de toate utilitățile, fiind străbătută de mijloace de transport locale, stația de autobuz fiind dispusă la aproximativ 300 m de proprietate.

Zona este compusă în principal din blocuri de apartamente în regim de înălțime P+4E+M, construite înainte de anul 1990.

În zona se regăsesc: școli, grădinite, spații comerciale de proximitate, instituții.



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp



Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	Proprietatea este amplasată în apropiere de zona Decebal. Zona este una mixtă, rezidențială și comercială, compusă din imobile de locuințe tip bloc de apartamente, precum și spații comerciale/servicii în construcții individuale. Zona este una complet dezvoltată.
Acces	Arterele principale: bdl. Republicii și bdl Decebal Artere secundare: Str. Lalelelor Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Zone verzi (din apropiere): Parcul Municipal Bistrița – 900 m Unități de învățământ: grădinițe, școală generală – 270 m; Unități medicale: Amulatoriul Spitalului Județean de Urgență Bistrița-Năsăud - str. Gării (550 m) Piață, unități comerciale: Piața Decebal la 700 m, Complex Winmarkt (500 m) Bănci: la 400 m (Banca Transilvania și UniCredit Bank). Instituții de cult: biserici suficiente Obiective: nu sunt
Teren și contaminări	Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei parări. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică.
Urbanism/zonare comentarii	Conform certificatului de urbanism pus la dispoziție, terenul este neconstruibil din cauza dimensiunii acestuia. Având în vedere acest aspect, singura utilizare posibilă, maxim productivă este aceea de parcare supratrană (având în vedere lipsa locurilor libere de parcare din zonă, considerăm că această dezvoltare este fiabilă pentru terenul subiect).

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

Concluzie privind zona de amplasare

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

Blocurile din imediata apropiere a terenului subiect sunt blocuri vechi, cu apartamente de dimensiuni reduse, amenajate semidecomandat sau nedecomandat, cu valori de piață mai reduse față de apartamentele cu suprafață mai mare și amenajare decomandată.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Terenul este liber de construcții la momentul evaluării.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform actelor puse la dispoziție, proprietar al terenului este S.C. IMOBIL MALLORCA S.R.L., în cotă de 1/1.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății subiect este cea a terenurilor intravilane dispuse în zona semicentrală/mediană a orașului.

Oferta competitivă

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

Analiza cererii

Cererea de terenuri intravilane dispuse în zona semicentrală a orașului este medie. Acest fapt se datorează în special valorii ridicate a prețului solicitat pentru astfel de terenuri (prețurile solicitate pornesc de la minim 150 euro/mp) precum și a restricțiilor de utilizare impuse de planul urbanistic al orașului (suprafață minimă a lotului constructibil, parametri urbanistici de dezvoltare - CUT și POT, etc.).

Majoritatea cererilor vin din partea persoanelor juridice care doresc să edifice construcții pentru dezvoltarea afacerilor (spații de servicii) sau pentru dezvoltarea unor construcții imobiliare rezidențiale, dar există cerere și din partea persoanelor fizice, dispuse să plătescă un preț mai ridicat pentru a beneficia de o proprietate în zona semicentrală a orașului.

Având în vedere posibila dezvoltare a terenului subiect ca locuri de parcare private, a fost analizată piața imobiliară a locurilor de parcare supraterrane. Prețul de vânzare a acestora porneste de la 4.000 euro/loc de parcare în zonele limitrofe al orașului, ajungând până la aprox. 5.000 euro/loc de parcare în zonele mediane și semicentrale, fără TVA:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

Nr. crt.	Preț parcare suprateană (euro fără TVA)	Localizare	Corecție localizare	Rezultat (euro fără TVA)	Interval vânzare (euro fără TVA)	Sursa
1	4,500	Panoramic Residence - Drumul Dumitrei Vechi	10%	4,950	4.400 - 4.959	https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-7-panoramic-residence-IDDysk
2	4,959	Decebal-Zefirului	0%	4,959		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-bloc-nou-zona-decebal-IDDt6
3	4,000	Pensiunea Morariu	15%	4,600		https://lajumate.ro/apartament-de-vanzare-bloc-nou-zona-aurel-vlaicu-7790-16621212.html
4	4,000	Zăvoaie	15%	4,600		https://lajumate.ro/apartament-de-vanzare-bloc-nou-47-mp-zona-zavoiaie-ter-16612664.html
5	4,000	Calea Moldovei - Grigore Pletosu	10%	4,400		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartamente-cu-2-3-4-camere-complex-nou-zona-mall-kfc-IDws63.html
6	4,000	Pasarela Nouă	10%	4,400		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-bloc-nou-comision-0-IDvoQY.html

Echilibrul pieței

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

Nivelul prețurilor

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

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Formă	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	790	intravilan / teren liber	complete	P+4E	158.0	142.2	10%	10%	0%	171	157 - 278 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieni-IDzRpe.html
2	530	intravilan / teren liber	complete	P+4E	255.0	229.5	0%	-10%	0%	207		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz152460tv
3	505	intravilan / teren liber	complete	P+4E	475.0	427.5	-25%	-10%	0%	278		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv
4	851	intravilan / teren liber	complete	P+4E	323.0	290.7	0%	-10%	0%	262		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv
5	504	intravilan / teren liber	complete	P+2E	158.7	142.8	20%	-10%	0%	157		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-504-mp-lang-kaufland-lidl-mall-IDAoe0?gl=1*dbizlh*_gcl_au*OTY3MDc0NDYyE3MTU0ODkxODk0DA*_ga*MTc3MTQ3Njk1M4xNjU4NzU3NjM3*_ga_NK3K3T1FT5*MTc0ODQ0ZjI2Ni4xMDYuMC4xNzE4NDY2MjY2LjAuMC4w

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților și posibilitatea de dezvoltare (regim urbanistic).

Terenurile prezentate sunt terenuri construibile, spre deosebire de terenul subiect care este neconstruibil, utilizarea acestuia fiind limitată.

Previziuni

Principala îngrijorare pe piața de profil este legată de găsirea unor terenuri pretabile pentru dezvoltare, în concordanță cu reglementările urbanistice (suprafață minimă lot de teren, parametri urbanistici permisi, etc.).

CAP. 4 ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2025 cea mai buna utilizare este "*Utilizarea care este fizic posibila, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta valoarea cea mai mare a proprietatii evaluate.*"

Determinarea CMBU presupune indeplinirea urmatoarelor 4 criterii:

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

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

CMBU a terenului liber

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

- amplasarea terenului
- utilitățile cu care este dotat terenul
- vecinătățile terenului
- accesibilitatea terenului
- restricțiile urbanistice
- populația din zonă în care se află amplasat terenul
- analiza pieței imobiliare

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

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise și definite în Abordări în evaluare SEV 103 sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Abordarea prin piață

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

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

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

Abordarea prin parcelare și dezvoltare

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

S-a luat în considerare amenajarea terenului în 28 de locuri de parcare, dispuse astfel:

	Nr. locuri de parcare	Dimensiuni parcare (m)	Suprafață loc parcare (mp)	Total suprafață teren utilizată (mp)
Latură nord-est	19	2.5*5.0	12.5	238
Latură sud-vest	9	2.5*5.0	12.5	112.5
Total	28			350

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

S-a determinat costul de amenajare a locurilor de parcare, astfel:

Proprietar: S.C. IMOBIL MALLORCA S.R.L.
Data evaluării: 28-Nov-25
Denumire și adresă obiectiv: mun. Bistrița, str. Zimbrului, nr. 7, jud. Bistrița-Năsăud
Tip clădire: Platformă betonată/asfaltată
Numar inventar:
Anul PIF: 2025
Suprafață teren A (mp) = 636.00
Suprafață platformă dale Ac (mp) = 636.00
Costuri Înlocuire, Costuri Reconstrucție IROVAL 2010

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Indici actualizare 2025-2026	Cost actualizat (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei) incl TVA	vol./pag.
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=ExFxG	
							1.0000	0.9830		
Amenajare parcuri (drum asfaltat)										
1	DRMASF	636.0	161.3	2.2095	356.4	226,670.4	1.0000	0.9830	222,817.0	II/199
2					0.0	0.0	1.0000	0.9830	0.0	
Total									222,817.0	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)									222,817	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)									350	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Euro)									43,770	

Pentru determinarea costurilor de înlocuire au fost folosite tabelele de calcul din cartea „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire” realizată de ing. Corneliu Șchiopu și editată la editura Iroval, aplicând coeficienții pentru județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, precum și coeficienții de actualizare 2025-2026 publicați de același autor.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

Val. Construcție= cost înlocuire brut – uzura fizică - deprecieri funcțională – deprecieri economică

- Depreciere funcțională: nu s-a aplicat.
- Deprecierea economică (externă): s-a estimat la 15% (s-a avut în vedere zona de amplasare a terenului subiect, zonă cu blocuri vechi, suprafețe utile mici, rezidenți cu putere de cumpărare scăzută).

Stabilirea coeficientului de uzura fizică:

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Ad = 636 mp
Vechime 0 ani
Normativ P135/1999
Stare FB

Nr. Crt.	Denumire	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Depreciere funcțională	Depreciere externă (%)	Valoare rămasă (euro fara TVA)	Valoare rotunjită rămasă (euro fara TVA)
1	Amenajare parcare (drum asfaltat)	222,817	0%	222,817	0%	15%	37,205	37,200
Total cost CIB fără TVA (Lei)		222,817		222,817				
Total cost CIB fără TVA (Lei/mp)		350		350				
Total cost CIB fără TVA (Euro)		43,770		43,770				

Din analiza locurilor de parcare s-a estimat o valoare de 4.500 Euro fără TVA pentru un loc de parcare. S-a estimat un cost de amenajare de 37.200 euro, respectiv 5% un cost pentru proiectarea, promovarea și vânzarea locurilor de parcare. Pe piața imobiliară din Bistrița se solicită un preț între 4.000 și aprox. 5.000 euro fără TVA pentru un loc de parcare, în funcție de dispunerea acestora. În zona terenului subiect există puține locuri de parcare publice puse la dispoziție de către Primăria Municipiului Bistrița și având în vedere marja de negociere de aprox. 10%, am ales un preț de 4.500 euro/loc de parcare fără TVA.

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

Valoare loc parcare	4,500 €	fără TVA
Nr. Locuri de parcare disponibile	28	
Valoare totală locuri parcare	126,000 €	fără TVA
Cheltuieli amenajare locuri parcare	37,200 €	fără TVA
Cheltuieli proiectare, promovare și vânzare (5% din cheltuieli amenajare)	1,860 €	
Valoare teren	86,940 €	fără TVA

		Preț unitar teren	
Valoare totală teren:	86,940 €	fără TVA	137 € /mp
Valoare totală teren:	442,577 lei	fără TVA	696 lei /mp

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin abordarea prin parcelare și dezvoltare	€	86.940
FĂRĂ T.V.A.	RON	442.577
1 euro = 5.0906 lei		

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt	Abordare	Valoare €
1	Abordarea prin parcelare și dezvoltare	86.940

Fără T.V.A.

Concluzii asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor obținute în urma aplicării abordărilor valori s-a revăzut întregul proces de evaluare aplicat pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile de analiza, precum și judecata aplicată au condus la raționamente corecte. Revizuirea oferă un control integral al calității procesului de evaluare, anterior stabilirii valorii finale.

În analiza rezultatelor evaluatorul se bazează pe aplicarea adecvată a tehnicilor de evaluare, pe raționamentul și experiența sa.

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

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criterii cu care evaluatorul își formează opinia finală clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea unei abordări, și în cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii trebuie corelată cu tipul proprietății și cu viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite, în procedurile și tehnicile de analiza aplicate acestora, precum și în abordările utilizate.

Cantitatea informațiilor – Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea determinat printr-o abordare în evaluare. Deși aceste două criterii sunt analizate separat în cadrul analizei rezultatelor, ambele trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau o anumită abordare. Chiar dacă informațiile sunt precise, concluzia asupra valorii poate fi lipsită de fundament dacă informațiile nu sunt suficient de consistente.

Astfel, consideram că abordarea aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona semicentrală/mediană a orașului, se situează între 157 - 278 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea echitabilă a proprietății fiind estimată la:

86.940 EUR (442.577 LEI)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de carte funciara
2. Certificat de urbanism
3. Schiță configurare locuri parcare teren subiect
4. Fișa de inspecție
5. Fotografii
6. Oferte vânzare locuri de parcare supraterane
7. Ofertă teren

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57550 Bistrita

Nr. cerere 70229
Ziua 03
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196615466



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str Zambilelor

Nr. CF vechi 3991/1
Nr. topografic: 1840/1/a/2/2/b/2/3,
1840/1/a/1/a/1/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57550	636	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20874 / 27/04/2018		
Act Notarial nr. 2089, din 26/04/2018 emis de Vaida Marsineta;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IMOBIL MALLORCA SRL, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

31

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

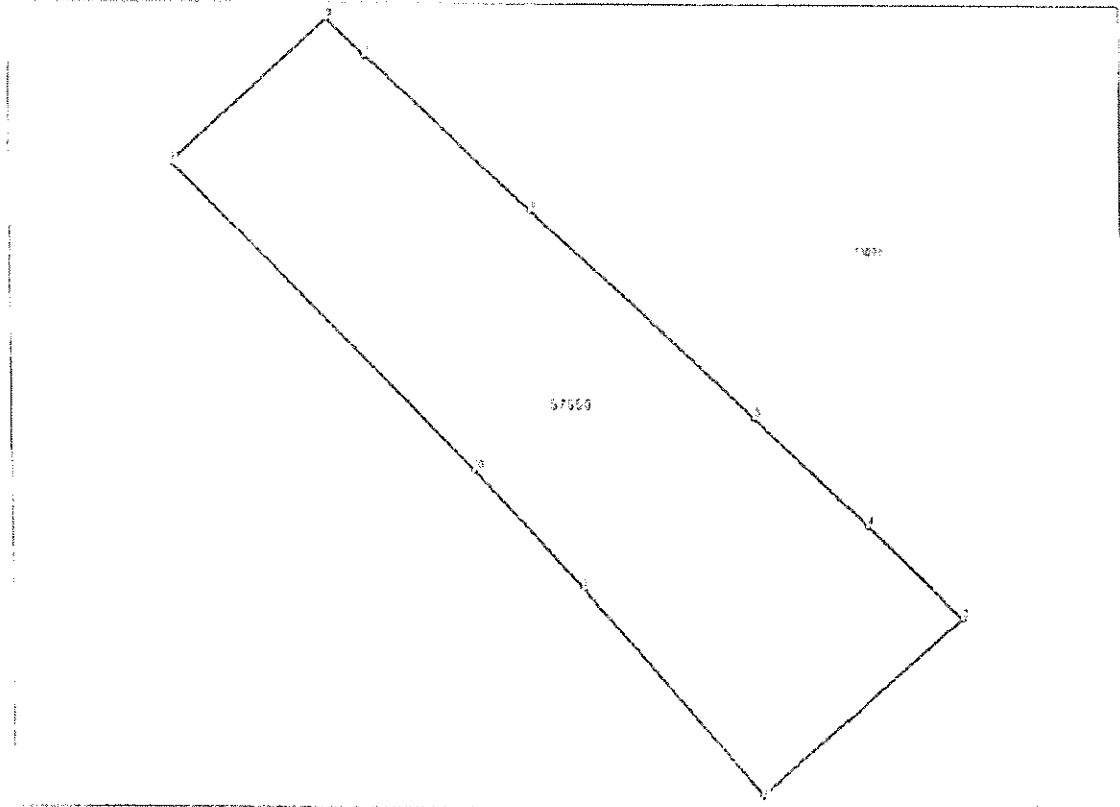
Carte Funciară Nr. 57550 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57550	636	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mpi)	Parcelă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructiv	DA	636	-	-	1840/1/a/2/2/b/2/3. 1840/1/a/1/a/1/3	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.242
2	3	15.0
3	4	7.268
4	5	8.722
5	6	17.002

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

Carte Funciară Nr. 57550 Comuna/Orăș/Municipiu: Bistrita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
6	7	12.632
7	8	2.986
8	9	12.006
9	10	24.131
10	1	8.853

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

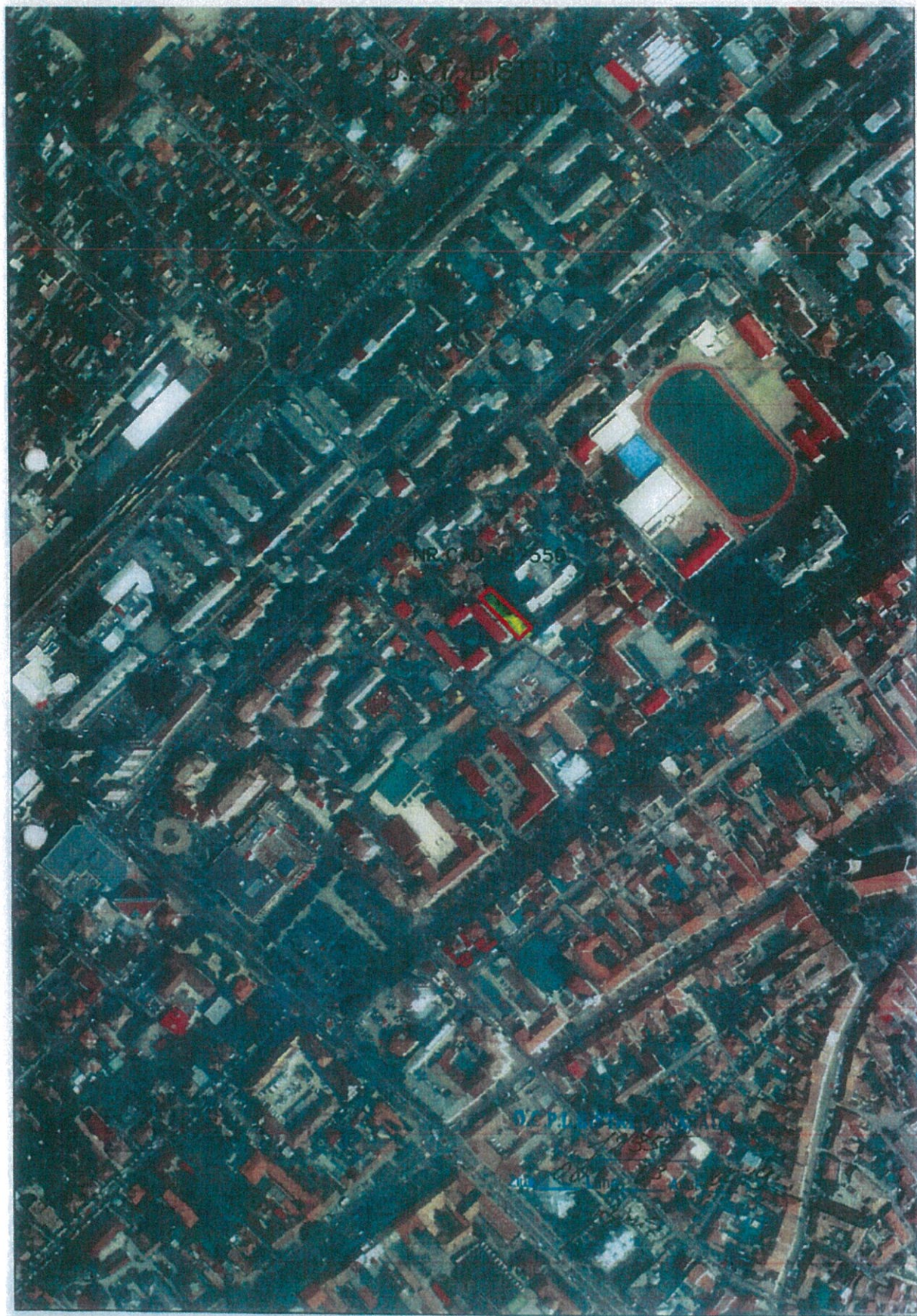
03/11/2025, 13:37

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

Scutirea de plata taxelor și a altor taxe impozitabile în funcție de categoria de teren

Pagina 7 din 7

www.ancpi.ro | e-pay.ancpi.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 107215 din 03.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 107215 din 03.11.2025

În scopul: -operațiuni notariale - achiziție pentru extindere imobil cu destinația de grădiniță.

Oa 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 reprezentata prin primar, d-nul Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 107215 din 03.11.2025 Pentru imobilul teren situat în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Alea Zambilelor, nr. 7 bl. sc. et., ap. Cartea funciara nr. 57550 Bistrița; nr cad/topo 57550;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren curți construcții în suprafață totală de 636 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, proprietatea Imobil Mallorca S.R.L. conform CF nr. 57550, nr.cad. 57550; -imobilul nu este înscris în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală, teren curți construcții în suprafață totală de 636 mp, destinate conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL 207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, U.T.R. 6 - L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+10 niveluri utilizări funcționale, conform anexei care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, -zona A de impozitare, conform HCL nr 144/ 2014

Intocmit: Guzdarean Amalia

3. REGIMUL TEHNIC

- documentația de urbanism în vigoare: Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/ 2013, prelungit cu HCL 184/ 2018 și HCL nr. 207/2023 și RLU aferent prevederi RLU aferent PUG și potrivit anexei, L4. Suprafața min. construibilă 1000 mp. POT. max.45%; CUT max.5ADC/mp; Hmax. = 33 m; regim maxim de înălțime P+10niveleuri; înălțimea maximă nivel Hmax=3,0 m; - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente. se vor respecta toate prevederile Codului Civil; acces din str. Zambilelor. - locurile de parcare și punctul gospodăresc vor fi dimensionate conform HGR nr 525/ 1996, republicată -sp. verzi min 30% din suprafața terenului. Amplasarea pe parcelă: se va respecta o retragere de min. 6 m la str. Zambilelor, min. jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m față de limita posterioară; -se vor amenaja locuri de parcare pe teren proprietate privată; -racordarea cu utilități a construcțiilor cade în sarcina investitorului. În zonă există utilități: apă/canal, gaze naturale, rețea electrică; -parcela este neconstruibilă întrucât suprafața terenului este de 636 mp. iar suprafața de teren minim construibilă este de 1000 mp; -parcela de teren nu este construibilă, independent, aceasta poate fi comasată sau asociată cu grădinița învecinată, imobil limitrof parcelei în cauză. -parcela se supune prevederilor legale în vigoare. RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018, HCL nr. 207/2023 și potrivit Anexei care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, precum și tuturor reglementările aplicabile, specifice, obiectivelor solicitate;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: -operațiuni notariale - achiziție pentru extindere imobil cu destinația de grădiniță;

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 incendii

☐ 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):

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

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

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

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

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 2005

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

III. ZONA DE ÎNCADRARE II

GENERALITĂȚI CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construcție discontinuă și înălțime maximă de P+2 în afara zonei protejate;

L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construcție discontinuă și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri;

L4 – subzona de locuire colectivă cu regim de construcție discontinuă și înălțime maximă P+10 niveluri existente;

L5 – subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construcție discontinuă rezultată în urma elaborării de PUZ-ur.

Se va întocmi Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) pentru nucleele localităților componente propuse ca și zone protejate prin prezenta documentație de PUG, iar până la aprobarea acestora se vor aplica reglementările din zona ZP. Termenul recomandat pentru întocmirea acestor planuri urbanistice zonale pentru zone construite protejate este de 2 ani de la aprobarea prezentei documentații de PUG.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban, parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la reținutaj etc.

Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L – locuire este împărțită după cum urmează:

loturile din zonele de locuințe individualizate existente și reconstruite (ramase neocupate), lotul minim constructibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;

loturile din zonele nou introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclavă reconstruite, lotul minim constructibil este de 500 mp;

lotul minim constructibil pentru locuințele colective este de 1000 mp.

SECȚIUNEA 4 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA (1)

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L2.

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu regim de construcție discontinuă (născut sau discontenut) și platouri de loc;

- echipamente publice specific zonei rezidențiale;

- servicii publice.

PROIECTAT DE: ARH. CRISTIAN POPESCU

PROIECTAT DE: ARH. CRISTIAN POPESCU, INGENIER ARHITECTURA, INGENIER GEOTEHNIC, INGENIER

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

- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale ecologice de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici. Toate aceste obiective vor fi deservite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate

- platforme de depozitare selectivă a gunziului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu

L3:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construcție continuu (înșuruit sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+G – 6 niveluri;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;

- scuaruri și grădini publice;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale ecologice de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici. Toate aceste obiective vor fi deservite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectivă a gunziului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu

L4 :

- locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+3E niveluri în regim de construcție continuu (lăma) sau discontinuu (lăma);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- scuaruri și grădini publice;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale ecologice de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici. Toate aceste obiective vor fi deservite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectivă a gunziului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu

L5 :

- case de vacanță cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție discontinuu (cuplat sau izolat)

- parcuri rezidențiale de vacanță,
campinguri;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu caracter de case de vacanță

- scuaruri și grădini publice

- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale ecologice de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism, Județul Bistrița - Năsăud

ACTUALIZARE PLAN DE ÎNCADRARE GENERALĂ ȘI REGULAMENT LOCAL DE ÎNCADRARE
MUNICIPIUL BISTRITSA, JUDEȚUL BISTRITSA – NĂSAUD

dimensionat. Toate aceste obiective vor fi decise exclusiv în funcție de suprafața pe care sunt amplasate.

platforme de depozitare selectivă a gunșului menajier, containere, stații de depozitare sau depozitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 + L3 + L4

Sunt admise cu condiționare următoarele utilizări:

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuințe individuale cât și pentru locuințe colective cu condiția realizării acestora sub forma unei extinderi care se înscrie sub volumul unui acoperș cu pantă de 45 grade, suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din cea a unui nivel curent.

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități industriale mici, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transport 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 locuințe constituite de cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele corespunzătoare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz) conform legislației în vigoare);

L2 (prevederea de mai jos se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități):

- anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subsistență și agricultura de subsistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

L5

- parcuri de rulote special amenajate pentru o astfel de activitate;
- rulote izolate în zone special amenajate;
- zone special amenajate pentru grătare și picnic;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

L2 + L3 + L4 + L5:

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 amenințate prin traficul general (vehicule de transport greu sau peste 5 autoturisme marcate pe zi), prin utilizarea nămolului pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false marșare;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe grăduri, fațadele principale, afectându-le arhitectura și deteriorând hrisapă acestora;

- depozitare en-gros;

- depozitare de materiale refuzabile;

PRIME ÎNCADRARE ȘI ÎNCADRARE LOCALĂ

PRIME ÎNCADRARE LOCALĂ ȘI ÎNCADRARE LOCALĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, MUNICIPIUL BISTRITĂ, JUDEȚUL BISTRITĂ, NAȚIUNII ROMÂNIA

„Pecepția este un mijloc special de a interzice dispariția de planșă zăbrele în jurul și în jurul zăbrele, pe terasă, datorită care nu sunt terase sau poduri”

„Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente”

ARTICOLUL 13 - SPAȚI VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

L2+L3+L4 + L5:

„spațiile verzi vizibile, cuprinse la strada, este planșament și nu se abține la înălțimea de 1,70 metri, vor avea un scop opar de maxim 0,50 metri și vor putea fi dublate de garduri”

„spațiile necompuse și necompuse de acces și înălțimea de garduri vor fi înălțimea de 1,70 metri și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri”

„se recomandă ca pentru înălțimea de 1,70 metri și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului, peste minimum necesar pentru a se evita pierderea terenului”

„se va asigura un procent de spațiu verde de minim 30% pe fiecare parcare”

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJURIRI

L2+L3+L4+L5:

„gărzile spre stradă ale clădirilor rețase de la planșament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un scop opar de maxim 0,50 metri și vor putea fi dublate de garduri”

„gărzile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu garduri sau exclusiv garduri și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri”

„marcarea terenului proprietății în cazul parterului cu funcțiuni accesibile publicului rețase de la planșament se poate face prin bazele decorative, parapete, garduri, etc.”

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2: P=2% POT_{maxim} = 35%

L3: P=3% POT_{maxim} = 35%

L4: P=4% POT_{maxim} = 60%

L5: P=5% POT_{maxim} = 45%

L6: P=6% POT_{maxim} = 30%

„P=2% - 6% - 10% - 15% - 20% - 25% - 30% - 35% - 40% - 45% - 50% - 55% - 60% - 65% - 70% - 75% - 80% - 85% - 90% - 95% - 100%”

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

L2: P=2% CUI_{maxim} = 1,20 AUC/imp

L3: P=3% CUI_{maxim} = 1,80 AUC/imp

L4: P=4% CUI_{maxim} = 4,20 AUC/imp

L5: P=5% CUI_{maxim} = 5,0 AUC/imp

L6: P=6% CUI_{maxim} = 6,00 AUC/imp

„P=2% - 6% - 10% - 15% - 20% - 25% - 30% - 35% - 40% - 45% - 50% - 55% - 60% - 65% - 70% - 75% - 80% - 85% - 90% - 95% - 100%”

„P=2% - 6% - 10% - 15% - 20% - 25% - 30% - 35% - 40% - 45% - 50% - 55% - 60% - 65% - 70% - 75% - 80% - 85% - 90% - 95% - 100%”

„P=2% - 6% - 10% - 15% - 20% - 25% - 30% - 35% - 40% - 45% - 50% - 55% - 60% - 65% - 70% - 75% - 80% - 85% - 90% - 95% - 100%”

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

- sunt interzise soluții de acoperire din azbociment, tablă zincată, cu excepția sistemelor de țigle tratate metalice
 - pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții,
 - panta maximă admisă pentru acoperșuri este de 45%.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise,
 - cu sunt admise culorile stidente pentru înisajele extensoare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde craf, turcoaz, bleu violet, kaki, venis, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).
- L2 - fațadele vor avea prispe și foișoare cu stalpi din lemn, feroneli cu zugrăveli albe sau pastelate, bej gri sau gri pal;
- L2 - nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare;
- L2 - nu se vor utiliza materiale de învelitoare, cu culori stidente, optându-se, pentru soluții care sa derive din tradiția locală (știță, tablă tratată, țigla);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezenta în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.);
- nu se admis un raport pen-gol al fațadelor mai mare decal cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortina
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestidente (exemplu: alb, crem etc.);
- L4 - fiind vorba de o zonă specială cu un caracter specific, se recomandă ca aspectul clădirilor sa fie specific pentru o zonă montană;
- L4 - se recomandă ca viitoarele clădiri să adopte sonuri constructive din lemn, sau placaje cu lemn a fațadelor;
- L4 - acoperirea sa fie în două, patru pante sau terasă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2+L3+L4 + L5:

- 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
 - data fiind intensitatea circulației preționale, racordarea nodurilor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile vecinale,
 - 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 circulație publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

APROBĂRILE PLANULUI GENERAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL

PRIN HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL, ÎN DATA 15.05.2018, ÎN ȘEDINȚA DE ÎNĂLȚĂRI

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
MUNICIPIUL HISTORIC BUCUREȘTI-BUCUREȘTI, MĂȘCUL

- 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 benzină;
 - stații de benzină – 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 ;
 - rolote izolate.
- L2 + L3 + L4:**
 - câmpinguri și parcuri de rolote,
 - rolote izolate.

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

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

- L2 - suprafața minimă - 250 mp;
L3 - suprafața minimă - 500 mp;
L4 - suprafața minimă - 1000 mp;
L5 - suprafața minimă a parcelei - 500 mp

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu alinamentul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CĂMINULOR PENTRU ALINIANE

Răscruțirea și alinierea la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.

- L2 + L3 + L4 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- în cazul regiunilor de construcție continuă (ajunși) clădirile se dispun față de aliniament;
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- alinierea clădirilor în cazul parcelelor existente respectând amplasarea generală a străzii;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unui arbor sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă alinierea față de aliniament de minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria I!

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

- pentru de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 metri de la alinierea clădirilor

- în fâșia non aerofonantă dintre aliniament și linia de retragere a aliniei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament

- în cazul regimului de construire cu constructii izolat, izolate clădirile se absoar față de aliniament

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzi respective

- retras față de aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și - 12,0 metri pe străzi de categoria II și I,

- în fâșia non aerofonantă dintre aliniament și linia de retragere a aliniei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament

L5 - construcții construite vor fi amplasate retras de aliniament cu minim 5,0 m .

- în fâșia non aerofonantă dintre aliniament și linia de retragere a aliniei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, spațiilor verzi plantate, dar fiind și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR

L2 + L3 + L4:

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alina pe lățile laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi

- în cazul segmentării înșiruite, spre interior se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la linia proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruita este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu

- la fiecare 30 m să fie prevăzut un acces în spatele lotului pentru accesul în situații de urgență (exemplu - pompieri);

- clădirile semi-cuplate se vor alina de calcanele clădirilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de coala linia la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de linia proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor

- retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri

- în cazul lotului puțin adânc, să acordez construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe aceeași linie există deja o clădire

- clădirile principale de locuit vor adăsa respecta înălțimea și lățimea calcanelor adiacente, prevederea nefiind valabilă în cazul a tor anexe și garaje

L5 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri

scrieți aici comentariile și modificările necesare

scrieți aici numele și funcția persoanelor care au realizat modificările

L5

parcarea se face obligatorie în interiorul parcelei
pentru spațiile publice se amenajează locuri pentru parcare conform normativelor în vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alinaamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii cu condiția retragerii acestora în limitele unui plan de panta cu panta de 45 grade continuu cu tangenta sa la 45 grade

Funcțiune funcțională	Înălțimea maximă admisibilă (metri)	Număr etaje convenționale (C+D metri)
L2	4	P+2
L3	15	P+4
L4	23	P+10
L5	6	P+M

În toate cazurile în care construcțiile au acoperș cu panta de peste 45 grade se aplică mansardarea

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2 + L3 + L4 + L5

aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de 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 acoperșurilor șarpantă

se interzice afectarea aspectului architectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe planșeele fațadelor, parapete, balcoane etc.

cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperșurile învelitoare ceramice (tiglă, piatră, sticlă etc.) și de circare metal, grenzi, brânzoseală este obligatorie.

L2 + acoperșurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori prevăzute

L3, L4 + acoperșurile pot fi realizate în sisteme mixte în parte și în forșat cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori prevăzute

ANEXA 1 - PLANUL DE ÎNFRUMUSEȚARE A

ANEXA 2 - PLANUL DE ÎNFRUMUSEȚARE A

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

alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 5,00 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m) - cu întoarcere cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m) - cu întoarcere cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru locuințele de vacanță cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor - în cazul clădirilor pentru alimentație publică;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m) - cu întoarcere cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2 + L3 + L4 :

autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelat, dar în afara suprafețelor 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 150 metri de obiectivul deservit

pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcele proprii;

pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² are destăguită;

PLANUL GENERAL VA FI MODIFICAT ÎN:

PROIECTUL DE PLAN GENERAL VA FI MODIFICAT ÎN: *Planul de amplasare a locurilor de parcare*

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

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea fa-
țadei, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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

L4:

- 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
reducă la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere
locuibile;

L2 + L3 + L5:

- 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
reducă la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere
locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚIE ȘI ACCESE

L2 + L3 + L5:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim
4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut
prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front
câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul
autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a
persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are
prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura
este mai mare de 100 m;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati
de acces la drumurile publice, direct sau prin servitută, 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 RGR nr. 525/1996;

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

L4:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00
metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin
una din proprietățile învecinate;

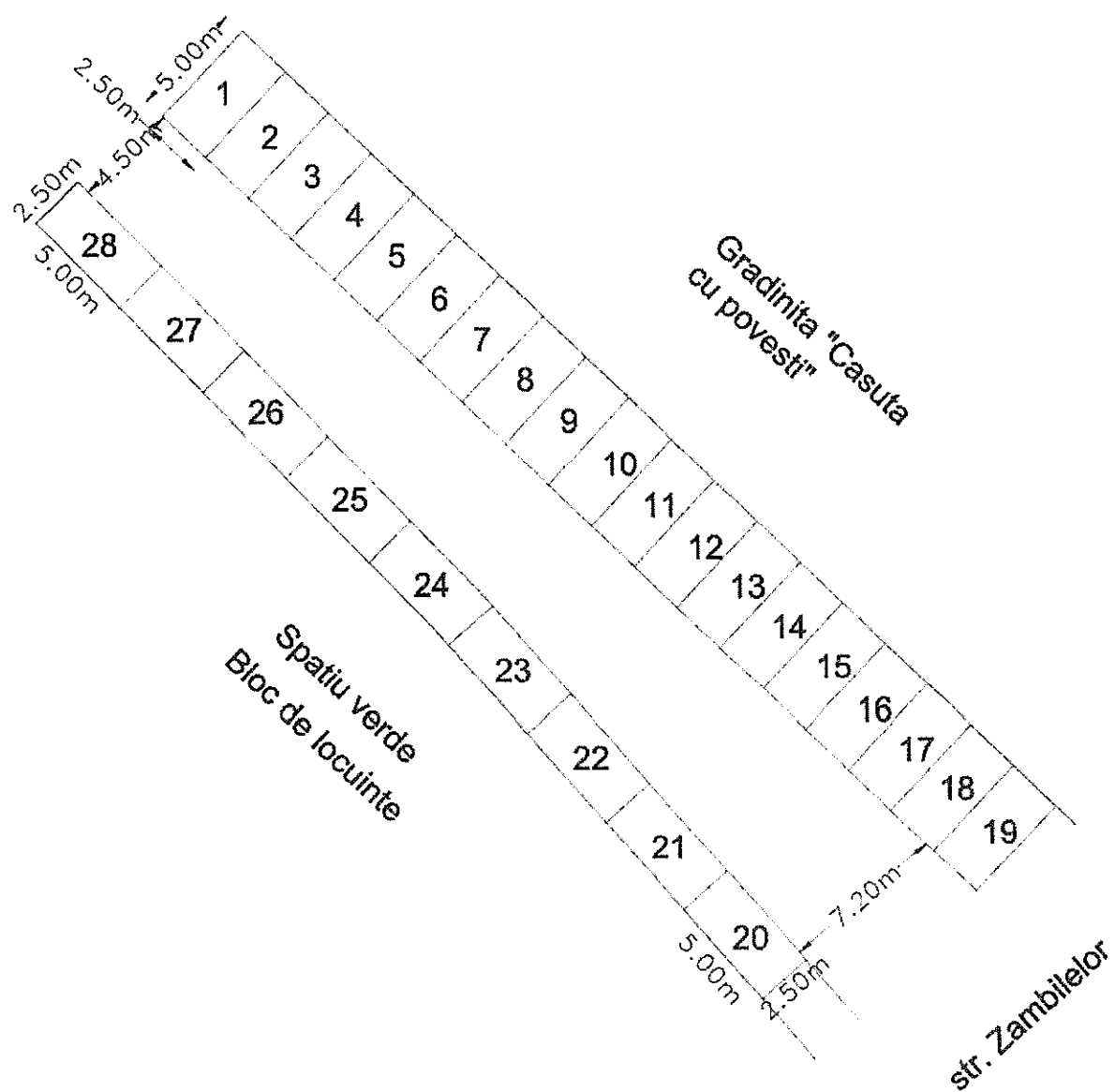
Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul
mijloacelor de stingere a incendiilor;

PROIECT DE ACT LOCAL DE URBANISM

PROIECT DE ACT LOCAL DE URBANISM - DISTRICTELOR DE ÎNALTĂ ÎNCĂLZIRE



FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	28.11.2025
Adresa proprietății de evaluat	Bistrita, str. Zambilelor, nr. 7, CF 57550 Bistrita
Zona	semicentrală
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	S.C. IMOBIL MALLORCA S.R.L.
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 57550
Nume client /date de identificare	Primăria Municipiului Bistrita
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de CF
Anul construcției	NA
Regim de înălțime permis	-
Poziționare	
Utilități	Complete la limita de proprietate
Structură	Teren parțial pietruit, parțial acoperit cu iarbă
Obs.	
Urbanism	UTR 6- (L4) – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime max. P+10 niveluri, utilizări funcționale, conform anexei care face parte integrantă din certificatul de urbanism anexat
POT	max. 45%
CUT	max. 5
Front la stradă	15 m
Locuri de parcare	Insuficiente în zonă
Obs.	Parcelă neconstruibilă – suprafață minimă necesară 1.000 mp (poate fi dezvoltată prin comasarea cu parcela alăturată)

Proprietatea evaluată



Acces



Teren



Teren



Teren

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp



Teren

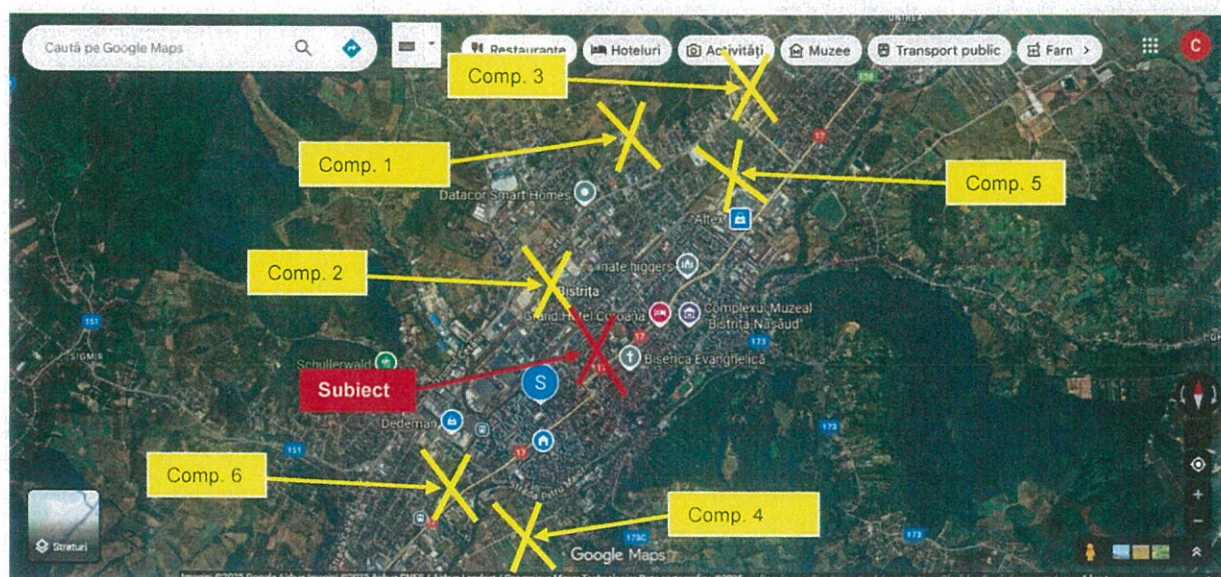


Teren

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

Oferte vânzare locuri de parcare supratereane

Hartă oferte parcări supratereane

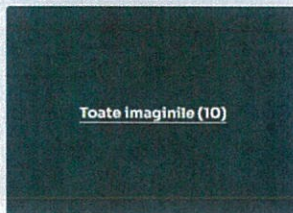


www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

4.500 euro fără TVA

Loc de parcare supraterran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Dumitrei Vechi – Panoramic Residence, zonă cotate inferioară, la preț de 4.500 euro fără TVA.



Solicitați relevul

Apartament 2 camere, etaj 7, Panoramic Residence

72 000 € 1 358 €/m²



Pavel Vasile

Imob Rapid

☎ 0745 533 945

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	53 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	7/10
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință nouă
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	<ul style="list-style-type: none">☉ balcon☉ grădină☉ terasă

Descriere

Oferim spre vânzare apartament cu 1 dormitor, bucatărie cu living open space, baie, balcon, hol. Cu suprafața utilă de 45mp plus balcon de 10mp.

Video interfon la ambele etaje, încălzire în pardoseală, geamuri cu 3 foi de sticlă, centrală individuală cu condensatie, parchet de calitate superioară, etc.

Pret : 72.000 euro TVA inclus

Parcare exterioară se vinde separat la preț de 4.500 euro.

Parcare subterană la preț de 7.000 euro.

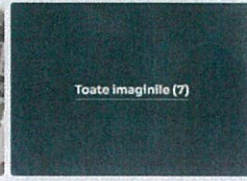




Anunt publicat de ImobRapid.

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-7-panoramic-residence-IDDysk>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

4.959 euro fără TVA (6.000 euro cu TVA 21%)

Loc de parcare supratăran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, str. Zefirului, zonă cotată similar, la prețul de 6.000 euro cu TVA 21% inclus.



Apartament bloc nou zona Decebal |

65 900 €

1243 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Apartament de vânzare

53m² 2 camere

Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	1/5
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință nouă
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agentie
Informații suplimentare:	<input checked="" type="checkbox"/> balcon <input checked="" type="checkbox"/> bucătărie separată

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

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

Mai puțin ^

Construct imobiliare

Construct imobiliare

0756 517 110

Nume*

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

Explorați-vă puterile de creație cu Toate aplicațiile.

Publicitate

Truck Scout24

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

4.000 euro fără TVA

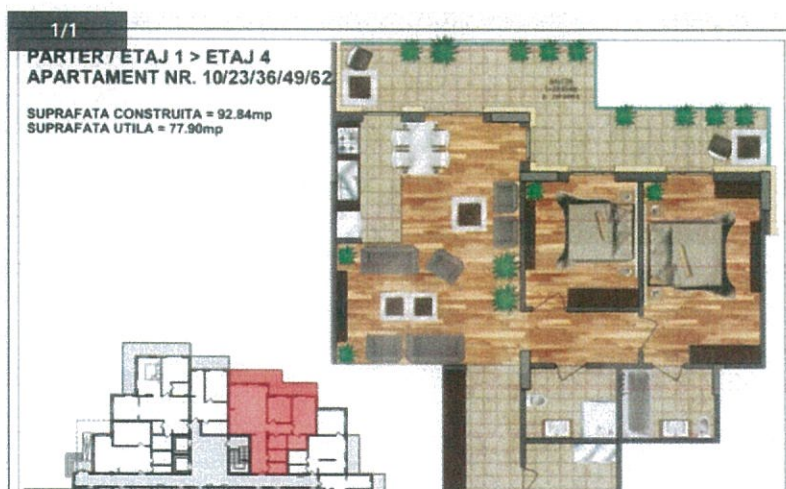
Loc de parcare supradetran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pensiunea Morariu, zonă cotată inferior, la prețul de 4.000 euro fără TVA

Apartament de vânzare – bloc nou, zona Aurel Vlaicu 77,90

📍 Bistrita, Bistrita-Nasaud

🕒 Acum 3 zile

145.500 EUR



Zona	Central	Număr camere	3
Suprafață utilă (m²)	77	Etaj	1
Compartimentare	Decomandat	Tip imobil	Bloc
Stare proprietate	Bună	Număr niveluri imobil	5

Blitz vinde un apartament modern, situat într-un bloc nou din zona Aurel Vlaicu, la etajul 1, cu următoarele caracteristici:

Suprafață utilă: 77,90

Terasă: 20,05
spatiu de depozitare+ dressing

optional:

Parcare subterană: 8.000 €

Parcare exterioră: 4.000 €

Apartamentul beneficiază de o locație excelentă, aproape de principalele puncte de interes.

Cod ofertă / ID BLITZ: P152622

Id intern: P152622

Sursa: <https://lajumate.ro/apartament-de-vanzare-bloc-nou-zona-aurel-vlaicu-7790-16621212.html>



BLITZ Romania
COMPANIE

📞 0374538019

✉️ TRIMITE MESAJ

📌 SALVEAZĂ ANUNȚUL



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

4.000 euro fără TVA

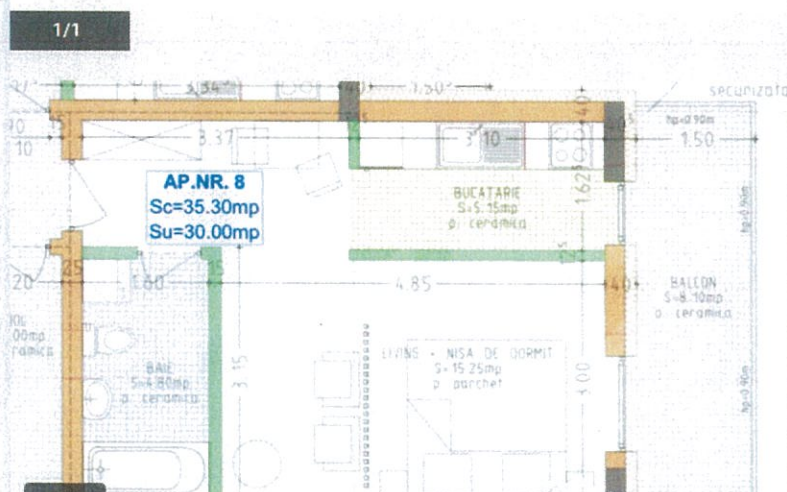
Loc de parcare supratăran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, zonă cotate inferioară, la preț de 4.000 euro fără TVA.

Apartament de vânzare – bloc nou, 47 mp, zona zăvoaie ter

📍 Bistrița, Bistrița-Nasaud

🕒 Acum o săptămână

84.500 EUR



BLITZ Romania
COMPANIE



0374538019



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Blitz vinde un apartament modern, situat într-un bloc nou din zona (kaufland sud), disponibil la mai multe etaje, cu următoarele caracteristici:

suprafața construită :

Suprafață utilă: 47,30 mp utili

Terasă: 8,10 mp suprafață, pardosea din ceramica

Parcare subterană: 8.000 €

Parcare exterioară: 4.000 €

avantaje bloc nou: (izolație termică, fonică, instalații moderne).

Structura este realizată conform normelor actuale de siguranță și rezistență la cutremure.

Apartamentul beneficiază de o locație excelentă, aproape de principalele puncte de interes.

Cod ofertă / ID BLITZ: P152460

Id intern: P152460

Sursa: <https://lajumate.ro/apartament-de-vanzare-bloc-nou-47-mp-zona-zavoai-ter-16612664.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

4.000 euro fără TVA

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



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

60 000 € 1 579 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

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

Bistrița, Bistrița-Nasaud

57 000 €

1 500 €/m²

Propune un preț

Vasile Pavel

ImobRapid

0745 533 945

Trimite mesajul

Raportează

Rata estimată:
1.406 RON /luna

Avans:
42.323 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă 38 m²

Numărul de camere 2

Etaj 1

Chirie Cere informații

Vizionare la distanță Cere informații

Forma de proprietate Cere informații

Stare gata de utilizare

Balcon/grădină/terasă balcon

Garaj/loc de parcare Cere informații

Încălzire centralizată



DESCRIS 09:30 - 17:30
Piata Centrală 33, Bistrița

Indicații de orientare

Site

Descriere

Oferim spre vânzare Apartamentele cu 2-3-4 camere în Complexul DHD realizat de Grupul Frasinul în Zona Mall/KFC pe Str. Grigore Pletosul. Imobilele au suprafețele utile curpinse între 31-100mp + logie și dispun de compartimentări diverse atât cele moderne cu living și bucatrie open space cât și cele cu bucatrie separată. Se oferă calitate superioară la finisaje cât și transparență pe toată perioada construcției. Detalii tehnice: încălzire în pardosea, izolație cu vată bazaltică, fațadă ventilată, aer condiționat individual, etc. Proiectul dispune de 36% din suprafața terenului de spații verzi și de locuri de joacă pentru copii. Termen de încheiere August 2024. Prețuri: 1.300€/mp util(finisat la cheie)+TVA 700€/mp logie 6.000€ parcare subterană 4.000€ parcare supraetereană. Pentru mai multe informații nu ezitați să ne contactați. Anunț publicat de ImobRapid

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

4.000 euro fără TVA

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



Apartament 3 camere bloc nou comision 0%!

105 850 € 1450 €/m²

Apartament de vânzare

73m²

3 camere

Încălzire:

fără informații

Etaj:

fără informații

Florin Burnar

florin B

0755 611 260

ARMONIEI Residence va dispune de 24 locuri de parcare pentru fiecare apartament pretul unei parcare este de 4.000 euro , dar și de spații verzi loc de joaca pentru copii si punct gospodaresc propriu. Imobilele vor fi dotate cu rețea de interfonie și internet (fibra optica) . Compartimentările exterioare, dar și cele interioare se vor realiza integral din cărămidă de tip CEMACON , având pereți cu grosimea de 24 cm la exterior și la interior între apartamente, respectiv de 12 cm grosime în interiorul apartamentelor. Izolația exterioară se va realiza din polistiren densitate de 100 si de 10 cm grosime, protejat cu masă de șpaclu și vopsea structurată.

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

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

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

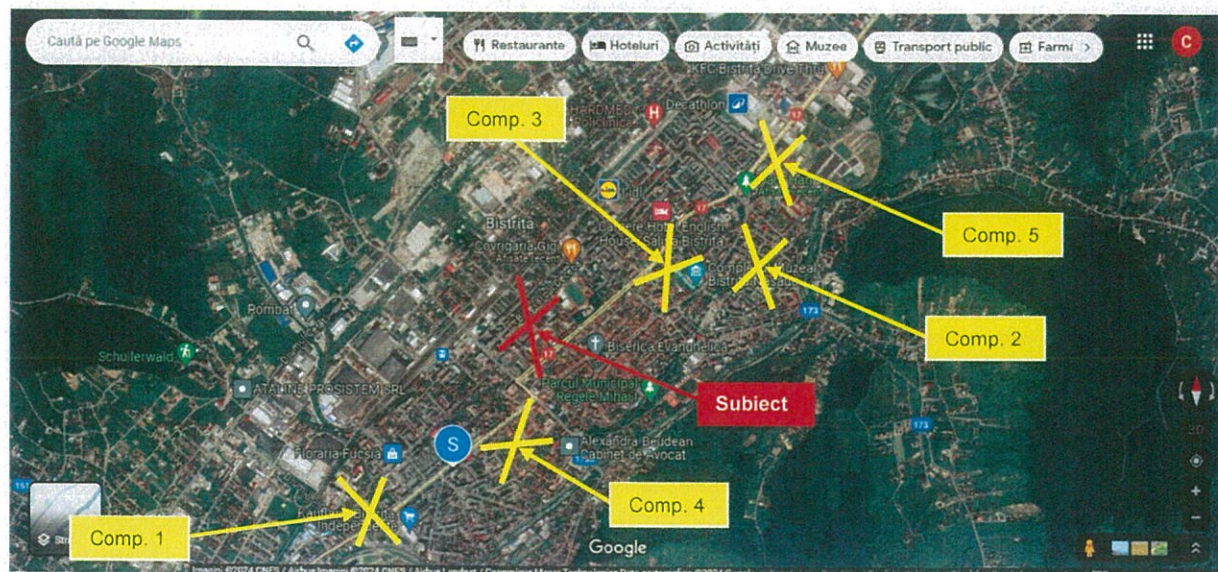
Pretul este de 105.850 euro (1450 euro/mp) finisat la cheie cu TVA de 21 % inclus iar prețul unei parări exterioare este de 4.000 euro.

Preț direct de la dezvoltator fără comision.

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

Oferte vanzare terenuri

Harta comparabilelor



www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

158 euro/mp

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

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 790mp cu utilitati-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri](#)



Gaurean Florin
Agentie
0371 237 339

Troncare

Troncare

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

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

Pompieri

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

13 500 €

17 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă

790 m²

Tip teren

intravilan

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 790 mp situat în Zona Pompieri.

În imediată apropiere se află magazine, grădinița, banca, supermarket Kaufland, liceu, stație de autobuz.

- conform urbanismului se poate construi casa P+2E sau bloc pe 4 etaje

- preț 15800 euro/ar (negociabil)

- oportunitate investiție

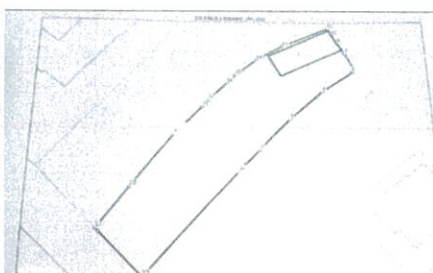
- teren împrejmuit

- front stradal de 13 m

- terenul este plat

- utilități: apă, curent, canalizare, gaz

- teren intravilan



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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

229,5 euro/mp

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

Teren, 530 mp, zona centrala

ID: BLITZ 152460TV

Cartier: Central

Preț, mp: 0 €

Actualizat: 18.06.2024

Calculator credit

135.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Darius Salaci

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

**Te interesează ofertă?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici



Anunță-mă când scade prețul



Descarcă PDF

Descriere



Blitz va propune spre vânzare un teren cu o suprafață de 530 mp, situat într-o zonă centrală din oraș. Terenul are acces la toate utilitățile. Prețul terenului este de 135000 de mii de euro.

Cod ofertă / ID BLITZ: P127310



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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

427,5 euro/mp

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

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

ID: BLITZ 148140TV

Cartier: Central

Preț, mp: 0 €

Calculator credit

Actualizat: 12.05.2024

239.900 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Alin Bugnar

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Front:

30-

50

ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

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

Cod ofertă / ID BLITZ: P14449

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

290,7 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 851 mp. Terenul are o deschidere de 30 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 275.000 euro, negociabil

Teren intravilan 851mp, Bistrita , zona centrala

ID: BLITZ 148149TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Calculator credit

Actualizat: 12.05.2024

275.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Alin Bugnar

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *



Caracteristici

Front:

30-
50
ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere



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

Cod oferta / ID BLITZ: P92960

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 636 mp

142,8 euro/mp

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

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren 504 mp lângă Kaufland/lidl/Mall](#)



Adriana Babutan
Agenție
0773 313 378

Agenta
+40 773 313 378
+40 773 313 378

Am nevoie de mai multe infor...

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

Teren 504 mp lângă Kaufland/lidl/Mall .

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Prezentare generală

Suprafață utilă	504 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Recomandare :

Dorim să vă prezentăm un teren spre vânzare de 504 mp

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

Se poate construi clădire cu 2 etaje plus etaj retras

Prețul său este de 80000 euro .

Pentru mai multe informații ne găsiți la 0773313378.



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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

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



MUNICIPIUL BISTRIȚA

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

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Nr. 121356 / 11.12.2025

Încheiat azi 11.12.2025 ora 10⁰⁰ la sediul Primăriei municipiului Bistrița, din Piața Centrală nr.6, cu ocazia negocierii prețului de achiziție a imobilului-teren în suprafață de 636 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, jud. Bistrița-Năsăud, identificat în CF nr.57550 Bistrița

Convocarea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile a fost efectuată în data de 08.12.2025, prin mijloace electronice, respectiv prin e-mail, cu confirmare a participării, la solicitarea d-lui Primar – Gabriel Lazany, în calitate de președinte al comisiei.

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

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

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

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

Din partea proprietarilor imobilului participă la negocieri

.....
DRĂGAN IOAN - procura specială împuternicire
.....

Achiziția imobilului-teren în suprafață totală de 636 mp, Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița, proprietatea societății Imobil Mallorca S.R.L., se face în scopul extinderii suprafeței și reconfigurarea spațiului exterior din incinta Grădiniței Căsuța cu Povești și Creșei nr.2, poziționate limitrof parcelei în cauză. Cele două unități de învățământ preșcolar deserveșc o zonă aglomerată de locuințe colective, numărul solicitărilor de înscriere a preșcolarilor crescând de la an la an. Având în vedere funcționarea simultană a două unități de învățământ comasate în același areal se impune reconfigurarea spațiului exterior prin crearea a două zone distincte delimitate, pentru a asigura desfășurarea activităților în aer liber în condiții de siguranță sanitară și pedagogică, prevenind contactul între grupe de vârstă diferite.

Conform extrasului de carte funciară CF nr. 57550 Bistrița, asupra imobilului nu sunt notate sarcini.

În vederea inițierii procedurii de achiziție a fost solicitat și eliberat certificatul de urbanism nr.1945/20.11.2025 care informează asupra regimului juridic, economic și tehnic al imobilului, precum și utilizările admise și interzise, în baza căruia imobilul-teren este situat în UTR 6, L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime max. P+10 niveluri, în zona A de impozitare, utilizări funcționale conform anexei la certificat. Conform acestui document, raportat la documentațiile de urbanism aplicabile, parcela este neconstruibilă, întrucât suprafața de teren minim construibilă independent este de 1000 mp, iar parcela are suprafața de 636 mp.

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

În vederea demarării procedurii de achiziție a fost cuprinsă în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.48/21.03.2025, suma de 500.000 lei.

De asemenea a fost solicitat evaluatorului autorizat Ionescu Cristian-Daniel întocmirea unui raport de evaluare a terenului înscris în CF nr. 57550 Bistrița, care a fost pus la dispoziția comisiei. Din raportul de evaluare întocmit reiese că valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este de 137 euro/mp, respectiv 696 lei/mp, fără TVA, calculată la cursul valutar de 5,0906 lei/euro din data de 28.11.2025, care raportat la suprafața de teren reprezintă valoarea de 442.557 lei, echivalentul sumei de 86.940 euro, fără TVA.

După analiza documentelor puse la dispoziția Comisiei, președintele comisiei propune prețul de pornire la negociere în sumă de 86.940 € (suma include TVA) având în vedere faptul că negocierea prețului nu poate depăși valoarea estimată în raportul de evaluare.

Proprietarii imobilului solicită un preț de un termen de 12 luni în vederea confirmării ofertei

Comisia de negociere solicită vânzarea imobilului la un preț mai mic, respectiv cu care promitentul vânzător este/nu este de acord.

Observații: Societatea declară că nu este plătitoare de TVA, astfel că prețul oferit este cel din raportul de evaluare, respectiv 86.940 €, 442 472 lei

În urma negocierii, cele două părți convin ca prețul de vânzare al imobilului-teren este în valoare de lei, echivalentul a euro, calculat la cursul valutar comunicat de BNR în data de 11.12.2025 de 5,0894 lei/euro, la care se adaugă TVA, după caz.

Plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistrița aprobat pentru anul 2025, după cum urmează:

..... integral, în termen de 10 zile de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, nu mai târziu de 30.12.2025

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

Prezentul proces-verbal de negociere nu are valențe de antecontract, este redactat în 1 exemplar original și câte o copie pentru ofertanți, și va sta la baza

întocmirii documentelor necesare pentru adoptarea Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului - teren, sus menționat.

Comisia:

Președinte:

1. Dl. Lazany Gabriel _____

Membri:

2. D-na. Stere Florentina-Stefania _____

3. Dl. Pânteș Andrei _____

4. Dl. Hangan Sorin delegat

5. Dl. Irimieș Buia David-Edward _____

6. Dl. Scurtu Nicolae _____

7. D-na Ionescu Alina _____

8. Dl. Cincea Dumitru Matei _____

9. D-na Cojocariu Simona _____

Proprietari imobil:

Societatea IMOBIL MALLORCA SRL

prin

împuternicit,
DRĂGAN IOAN

C.S.C/1ex

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1945 din 20.11.2025

În scopul: -operațiuni notariale - achiziție pentru extindere imobil cu destinația de grădiniță;

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, d-nul Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 107215 din 03.11.2025, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Aleea Zambilelor, nr. 7, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 57550 Bistrița; nr. cad/topo 57550;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren curți construcții în suprafață totală de 636 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, proprietatea Imobil Mallorca S.R.L. conform CF nr. 57550, nr.cad. 57550; -imobilul nu este înscris în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren curți construcții în suprafață totală de 636 mp; destinație conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL 207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, U.T.R. 6, L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+10 niveluri, utilizări funcționale, conform anexei care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; -zona A de impozitare, conform HCL nr 144/ 2014;

Întocmit, Cuzdriorean Amalia

3. REGIMUL TEHNIC

- documentația de urbanism în vigoare: Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/ 2013, prelungit cu HCL 184/ 2018 și HCL nr. 207/2023 și RLU aferent; prevederi RLU aferent PUG și potrivit anexei, L4: Suprafața min. constructibilă 1000 mp; POT. max.45%; CUT max.5ADC/mp; Hmax. = 33 m; regim maxim de înălțime P+10niveleuri; înălțimea maximă nivel Hmax=3.0 m; - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; se vor respecta toate prevederile Codului Civil; acces din str. Zambilelor. - locurile de parcare și punctul gospodăresc vor fi dimensionate conform HGR nr 525/ 1996, republicată; -sp. verzi min 30% din suprafața terenului; Amplasarea pe parcelă: se va respecta o retragere de min. 6 m la str. Zambilelor, min. jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m față de limita posterioară; -se vor amenaja locuri de parcare pe teren proprietate privată; -racordarea cu utilități a construcțiilor cade în sarcina investitorului; în zonă există utilități: apă/canal, gaze naturale, rețea electrică; -parcela este neconstructibilă întrucât suprafața terenului este de 636 mp, iar suprafața de teren minim constructibilă este de 1000 mp; -parcela de teren nu este constructibilă, independent, aceasta poate fi comasată sau asociată cu grădinița învecinată, imobil limitrof parcelei în cauză; -parcela se supune prevederilor legale în vigoare, RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013 prelungit cu HCL nr.184/2018, HCL nr. 207/2023 și potrivit Anexei care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, precum și tuturor reglementările aplicabile, specifice, obiectivelor solicitate;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: -operațiuni notariale - achiziție pentru extindere imobil cu destinația de grădiniță;

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (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.

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

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

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ...25.11.2025

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

III.5. ZONA DE LOCUIRE - L

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale

L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate;

L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri

L4 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente

L5 – subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu, rezultată în urma elaborării de P U Z -uri

Se va întocmi Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) pentru nucleele localităților componente propuse ca și zone protejate prin prezenta documentație de PUG, iar până la aprobarea acestora se vor aplica reglementările din zona ZP. Termenul recomandat pentru întocmirea acestor planuri urbanistice zonale pentru zone construite protejate este de 2 ani de la aprobarea prezentei documentații de PUG.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația (esutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L – locuire este împărțită, după cum urmează :

- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construit este de 250 mp. în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;
- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construit este de 500 mp;
- lotul minim construit pentru locuințele colective este de 1000 mp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1.- UTILIZĂRI ADMISE:

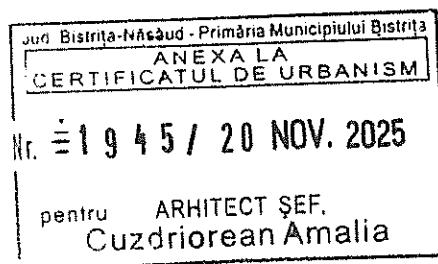
Sunt admise următoarele utilizări:

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;

PROIECTANT GENERAL: S.C. BLOM 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 - NĂȘAUD**

- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate.
- micro-obiective tehnico-edilare 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 gunoului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

L.3:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale -- comerț, birouri, servicii publice;
- scuaruri și grădini publice,
- construcții aferente echipării tehnico-edilare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.
- micro-obiective tehnico-edilare 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 gunoului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

L.4 :

- locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+10 niveluri în regim de construire continuu (lăna) sau discontinuu (turn);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.
- micro-obiective tehnico-edilare 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 gunoului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

L.5 :

- case de vacanță cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) ;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu caracter de case de vacanță;
- scuaruri și grădini publice;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelen / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Chircoghita

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pioniși zăbreliți (tipozii uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2+L3+L4 + L5:

- 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 acces 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L2+L3+L4+L5:

- 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 limitelor proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavașe decorative, parapete, jărdiniere, gard viu etc.;

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

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

L2: P+2*:	POT _{maxim} = 35%
L3: P+4*:	POT _{maxim} = 35%
P+5-6:	POT _{maxim} = 60%
L4: P+10*:	POT _{maxim} = 45%
L5: P+M*:	POT _{maxim} = 30%

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

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

L2: P+2*:	CUT _{maxim} = 1,20 ADC/mp
L3: P+4*:	CUT _{maxim} = 1,80 ADC/mp
P+5-6:	CUT _{maxim} = 4,20 ADC/mp
L4: P+10*:	CUT _{maxim} = 5,0 ADC/mp
L5: P+M*:	CUT _{maxim} = 0,60 ADC/mp

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

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

PROIECTANT: Arhitect Aurora Jelea / Urbanist Diplomat Adela Georgeta Gheorghiu

- dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- platforme de depozitare selectivă a gunoului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 + L3 + L4:

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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 locuințe constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare);

L2 (prevederea de mai jos se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități):

- anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subsistență și agricultura de subsistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

L5

- parcuri de rubote special amenajate pentru o astfel de activitate;
- rubote isolate în zone special amenajate;
- zone special amenajate pentru grătare și picnic;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2 + L3 + L4 + L5:

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 trafic 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 aliaș pe plinurile fațadelor principale, desigurând arhitectura și delenorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofolabile;

PROIECTANT GENERAL: S.C. BLOM 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

- 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 terenuri vizibile din circulațiile publice;
- stații de betonare;
- stații de benzină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălători 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 ;
- ruiele izolate;
- L2 + L3 + L4:
- campinguri și parcuri de ruiele;
- ruiele izolate;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNILOR).

- L2 – suprafața minimă – 250 mp;
- L3 – suprafața minimă – 500 mp;
- L4 - suprafața minimă – 1000 mp;
- L5 - suprafața minimă a parcelei – 500 mp

Adăncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adăncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

ARTICOLUL 5.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Racordarea alinamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.
- L2 + L3 + L4 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
 - în cazul regimului de construcție continuu (înșirui) clădirile se dispun față de aliniament ;
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - alinierea clădirilor, în cazul parcelelor existente, respectând alinierea generală a străzii ;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II.

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

PROIECTANTE: Arhitect Alina Jeleu / Urbanist Diplomat Alina Georgescu Gheorghijă

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

- sunt interzise soluții de acoperire din azbociment, tablă zincată, cu excepția sistemelor de țigle tratate metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperșuri este de 45%;
- apartatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparțin aplicabile 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, verzi, cymdam și tonuri intermediare ale acestor culori) ;
- L2 - fațadele vor avea pripe și foșoare cu stâlpi din lemn, tencuieii cu zugrăveli albe sau pastelate, bej, gri sau gri pal ;
- L2 – nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare ;
- L2 – nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, opăindu-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șifă, tablă tratată, țigă) ;
- 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 minareță, turn, etc.;
- nu se admit un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină,
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- L4 – fiind vorba de o zonă specială cu un caracter specific, se recomandă ca aspectul clădirilor să fie specific pentru o zonă montană ;
- L4 - se recomandă ca viltoarele clădirilor să adopte soluții constructive din lemn, sau plăci cu lemn a fațadelor ;
- L4 - acoperirea sa fie în două, patru panee sau terasă;

ARTICOLUL 12.- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L2+L3+L4 + L5:
- 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 a apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-sateliți în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

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

PROIECTANTE: Arhitect Alina Jeleu / Urbanist Diplomat Alina Georgescu Gheorghijă

- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor
- în fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0.40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective.
- retrase față de aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi de categoria III și 12,0 metri pe străzi de categoria II și I.
- în fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

L5 – vilourile construcții vor fi amplasate retrase de aliniament cu minim 5,0 m . în fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, spațiilor verzi plantate, dat fiind și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- L2 + L3 + L4:
- clădirile construite în regim înșiruit se vor alinia pe limitele laterale de calcanale de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,0 metri, cu excepția celor de coș care vor înlocui fațadele spre ambele străzi;
 - în cazul segmentării înșiruirii, spre întorsăciune se vor înlocui fațadele care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de rețea, având regim de construire discontinuu.
 - la fiecare 30 m să fie prevăzut un acces în spatele loturilor pentru accesul în situații de urgență (exemplu : pompieri) ;
 - clădirile semi-cuplate se vor alinia de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de ceaaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu terestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
 - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
- L5 – clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.

- L5 :
- parcare se face obligatoriu în interiorul parcelei;
 - pentru spațiile publice se amenajează locuri pentru parcare conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alinamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
L2	9	P+2
L3	15	P+4
L4	33	P+10
L5	6	P+M

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

- în cazul recordării 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

- L2 + L3 + L4 + L5
- 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 șarpante;
 - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
 - cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (tiglă, oțel, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie.
 - L2 - acoperișurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori precizate.
 - L3, L4 - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate.

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

- retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

L4:

- 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 3,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L2 + L3 + L5:

- 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;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

L2 + L3 + L5:

- parcela este construiabilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 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;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

L4:

- parcela este construiabilă 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.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jeleu / Urbanist Diplomat Adela Georgiana Gheorghijă

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

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcalate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 5,00 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depasire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcalari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi);
- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicollective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcalari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi);
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcalaj si garaje.

Pentru locuințele de vacanță cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, în cazul clădirilor pentru alimentație publică;
- în cazul unei parcalari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi);
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

L2 + L3 + L4:

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admine 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 parcal propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcal colectiv; aceste parcalge vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

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

PROIECTANȚI: Arhitect Aurora Jeleu / Urbanist Diplomat Adela Georgiana Gheorghijă



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57550 Bistrița

Nr. cerere	70229
Ziua	03
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100196615466	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str Zambilelor

Nr. CF vechi: 3991/1
Nr. topografic: 1840/1/a/2/2/b/2/3,
1840/1/a/1/a/1/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57550	636	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
20874 / 27/04/2018		
Act Notarial nr. 2089, din 26/04/2018 emis de Vaida Marsineta;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IMOBIL MALLORCA SRL, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

78

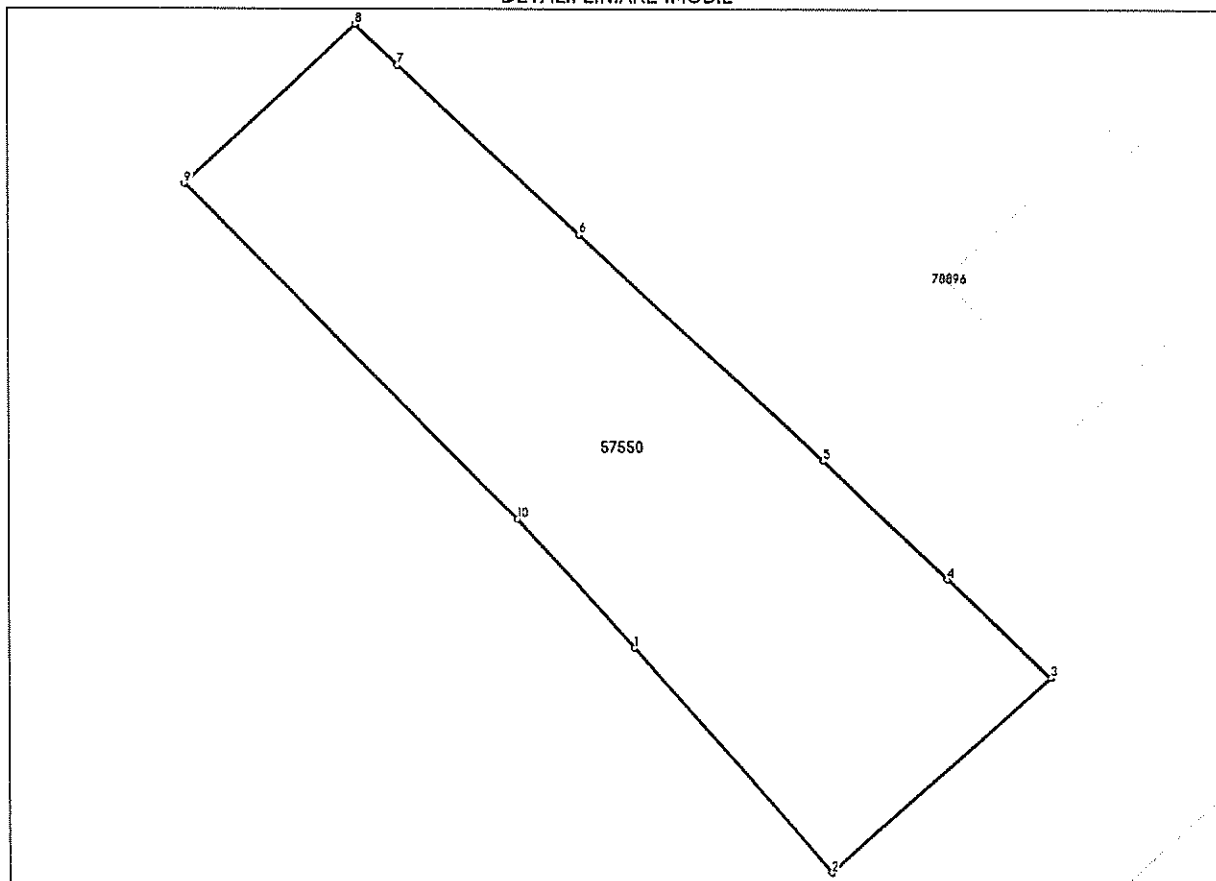
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57550	636	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	636	-	-	1840/1/a/2/2/ b/2/3, 1840/1/a/1/a/ 1/3	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.242
2	3	15.0
3	4	7.268
4	5	8.722
5	6	17.002

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	12.632
7	8	2.986
8	9	12.006
9	10	24.131
10	1	8.853

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

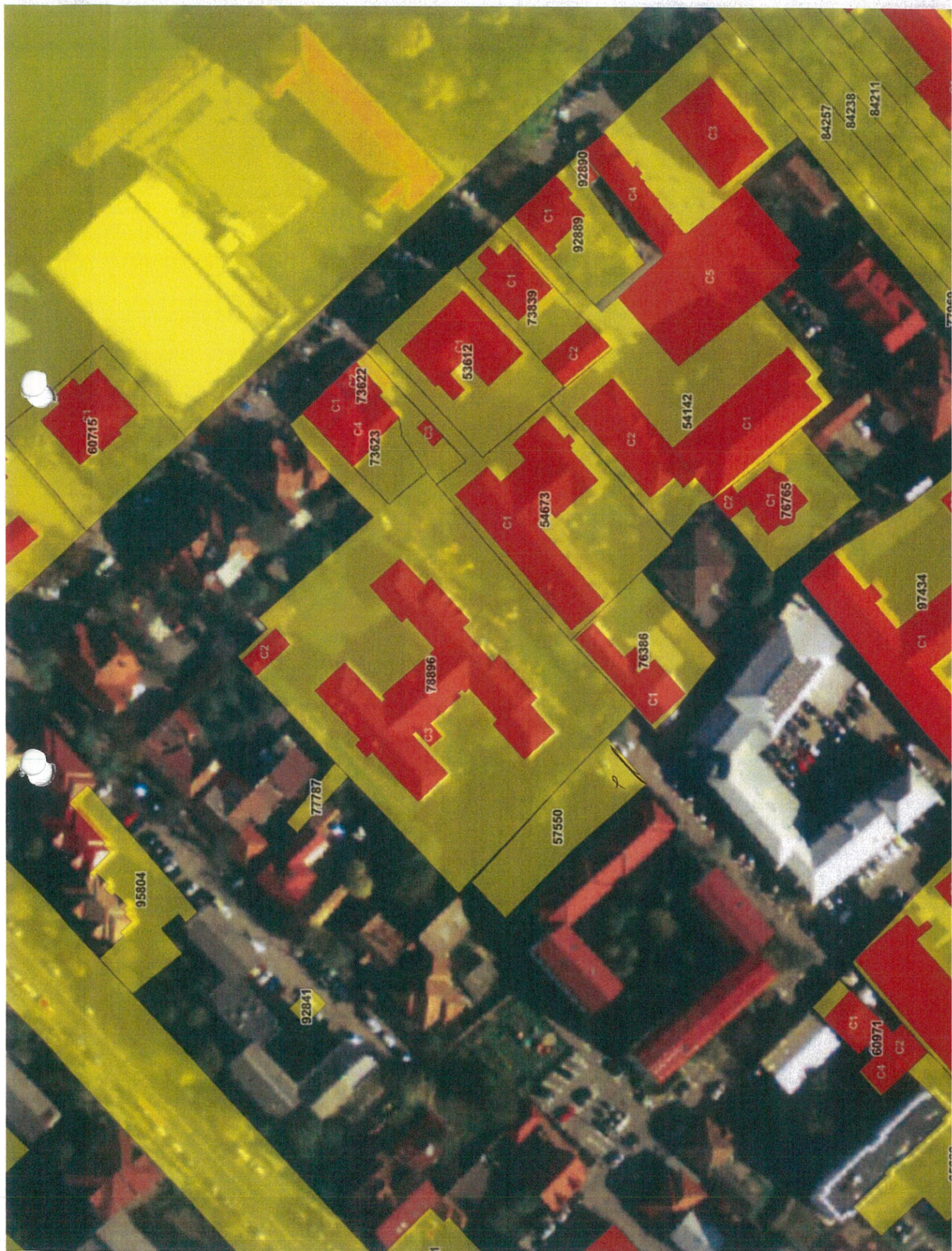
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/11/2025, 13:37

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



U.A.T. BISTRITA
SC. 1:5000

NR.CAD. 57550

O.C.P.I. BISTRITA NAVALI

NR. 12350
Zona 08 Lung. 08 Anul 2019