

ROMÂNIA
Județul Bistrița Năsăud
Primăria Municipiului Bistrița

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr 25495/ 14.03.2025 și documentația Plan Urbanistic Zonal pentru "construire ansamblu mixt: locuințe individuale și locuințe colective, instituții și servicii, comerț, alimentație publică și spații de agrement, amenajări exterioare, circulații, **S(D)+P+4E+ER(M)**" strada Subcetate, nr. 38, mun. Bistrița, jud. Bistrița-Nasaud, proiect nr. 10/ 2020, întocmit de S.C. ARHI DESINGN SRL, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. . 2 . din 25.11.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru pentru "construire ansamblu mixt: locuințe individuale și locuințe colective, instituții și servicii, comerț, alimentație publică și spații de agrement, amenajări exterioare, circulații, **S(D)+P+4E+ER(M)**" strada Subcetate, nr. 38, mun. Bistrița.

Inițiatori : proprietari privați;

Proiectant: de S.C. ARHI DESINGN SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Adrian Cornel I. Suciu.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: terenul care face obiectul documentației are o suprafață de 60100 mp, conform extraselor CF nr. 89592, nr 85042, nr 89451 și nr 89593, este proprietate privată și este situat în următoarele subzone funcționale: subzona L2: subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu înălțime maxima de P+2nivelei, subzona M1: subzona mixta (instituții si servicii publice de interes general), subzona cu interdicție de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, subzona V1: subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat si subzona IS1: subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general; UTR 25.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Parcelele de teren sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, subzonele: M1 cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, L2, V1 și IS1, UTR 25.

Regim maxim de înălțime, coeficienți tehnici POT, CUT, retrageri pe parcelă, regim de construire:

L2: P+2niveluri, Hmax=9.0; POT max = 35 %; CUTmaxim= 1.2;

- retragerea minimă față de aliniament min 6,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 5.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 5.0 m;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{H}$, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

M1: P+4niveluri, Hmax=15; POT max = 50 %; CUTmaxim= 2.5,

- retragerea minimă față de aliniament min 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 5.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 6.0 m;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{H}$, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

V1: P+1E Hmax=6.0; POT max = 5 %; CUTmaxim= 0.2;

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

IS1: P+4E Hmax=15.0 ; POT max = 50 %; CUTmaxim= 2.5;

- retragerea minimă față de aliniament 6,00 metri.
- retrageri minime față de limitele laterale = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 6.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 3.0 m;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{H}$, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

Regimul de construire este discontinuu.

Locuri de parcare conform HGR 525/1996, republicată pentru alte funcțiuni decât locuire. Pentru locuințe 1 loc de parcare pentru 80 mp suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

L3.1 - subzona de locuire colectivă/ individuala cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D)+P+3E+ER(M)

Suprafața minimă construibilă în subzonele L3.1 este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament si drumurile publice: se propune limita de 9m fata de strada A, 13 m fata de strada C si D, 13 m fata de drumul de exploatare existent propus spre modernizare.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei: cladirile se vor retrage cu minim 6 m fata de limitele laterale si cu minim 6 m fata de limita posterioara a parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției la cornisa.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcelă: 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. Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apararea împotriva incendiilor.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, direct sau prin servitute, acces cu o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Pentru locuințe se prevăd minim un 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Numărul și configurația parcajelor pentru alte funcțiuni decât locuirea se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, republicată.

Circulația carosabila în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D și strada C. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m, precum și 2 trotuare de 1,5 m lățime. **Procentul de ocupare a terenurilor:** POT max.=35%

Coefficientul de utilizare a terenurilor: CUT max.= 1,61 mp.Adc/mp teren;

Înălțimea constructiilor nu va depăși înălțimea de 18 metri de la cota terenului amenajat și un regim de înălțimea maxim de S(sau D)+P+3E+ER(sau M). Ultimul nivel va avea o retragere de minim 2,0 față de planul fațadei.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică și gaz a obiectivului propus se va face prin bransarea la rețelele publice, existente, din municipiul Bistrita. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV. etc) și a antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Rămâne în sarcina beneficiarului racordarea la utilități sau extinderea și racordarea la utilități.

Deseurile se vor colecta selectiv în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru fiecare parcelă sau pentru ambele parcele, în comun, în containere dimensionate corespunzător în funcție de numărul total de utilizatori.

Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de maxim 1,70 m, cu soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri.

L3.2 - subzona de locuire colectivă/ individuala cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D)+P+4E+ER(M)

Suprafața minimă construibilă este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice: se propune limita de 9 m fata de strada A, 13 m fata de strada C si D, 13 m fata de drumul de exploatare existent propus spre modernizare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei: cladirile se vor retrage cu minim 6 m fata de limitele laterale si cu minim 6 m fata de limita posterioara a parcelei, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea constructiei la cornisa.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela: distanta 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. Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apararea împotriva incendiilor.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, direct sau prin servitute, acces cu o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Pentru locuințe se prevăd minim un 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Numărul și configurația parcajelor pentru alte funcțiuni decât locuirea se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, republicată.

Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D și strada C. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m, precum și 2 trotuare de 1,5 m lățime.

Procentul de ocupare a terenurilor: POT max.=35% □

Coefficientul de utilizare a terenurilor: CUT max.= 1,96 mp.Adc/mp teren;

Înălțimea constructiilor nu va depăși înălțimea de 21 metri de la cota terenului amenajat și un regim de înălțimea maxim de S(sau D)+P+4E+ER(sau M). Ultimul nivel va avea o retragere de minim 2,0 față de planul fațadei.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică și gaz a obiectivului propus se va face prin bransarea la rețelele publice, existente, din municipiul Bistrita. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV. etc) și a antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Ramane în sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati.

Deseurile se vor colecta selectiv în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru fiecare parcelă sau pentru ambele parcele, în comun, în containere dimensionate corespunzător în funcție de numărul total de utilizatori.

Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de maxim 1,70 m, cu soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri.

M1.1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim $S(D)+P+4E+ER(M)$ niveluri - locuințe colective, instituții și servicii publice de interes general și suprafețe de spații comerciale și servicii mai mari de 250 mp;

Suprafața minimă construibilă este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament și drumurile publice: se propune la 13 m. fata de axul drumului de exploatare existent propus spre modernizare, 13 m fata de axul strazii A, C și D.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei: cladirile se vor retrage cu minim 6 m fata de limitele laterale și cu minim 6 m fata de limita posterioara a parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției la cornisa.

Amplasarea construcțiilor unele fata de altele, pe aceeași parcelă: 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. Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apararea împotriva incendiilor.

Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, direct sau prin servitute, acces cu o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Pentru locuințe se prevăd minim un 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Numărul și configurația parcajelor pentru alte funcțiuni decât locuirea se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, republicată.

Circulația carosabila în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D și strada C. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m, precum și 2 trotuare de 1,5 m latime.

Procentul de ocupare a terenurilor: POT max.=35% □

Coefficientul de utilizare a terenurilor: CUT max.= 1,96 mp.Adc/mp teren;

Înălțimea construcțiilor nu va depăși înălțimea de 21,5 m de la cota terenului amenajat și un regim de înălțimea maxim de $S(sau D)+P+4E+ER(sau M)$. Ultimul nivel va avea o retragere de minim 2,0 față de planul fațadei.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică și gaz se va face prin bransarea la rețelele publice, existente, din municipiul Bistrita. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV. etc) și a antenelor TV-satelit în

locuri vizibile din circulațiile publice. Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati.

Deseurile se vor colecta selectiv în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru fiecare parcelă sau pentru ambele parcele, în comun, în containere dimensionate corespunzător în funcție de numărul total de utilizatori.

Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă. Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de maxim 1,70 m, cu soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri.

M1.2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D)+P+4E+ER(M) niveluri - instituții și servicii publice de interes general și suprafețe de spații comerciale și servicii mai mari de 250 mp;

Suprafața minimă construibilă este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament și drumurile publice: se propune la 13 m. fata de axul drumului de exploatare existent propus spre modernizare, 13 m fata de axul strazii A , C și D.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei: cladirile se vor retrage cu minim 5 m fata de limitele laterale și cu minim 6 m fata de limita posterioara a parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției la comisa.

Amplasarea construcțiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apararea împotriva incendiilor.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, direct sau prin servitute, acces cu o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Pentru locuințe se prevăd minim un 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Numărul și configurația parcajelor pentru alte funcțiuni decât locuirea se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, republicată.

Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D și strada C. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m, precum și 2 trotuare de 1,5 m latime.

Procentul de ocupare a terenurilor: POT max.=35%

Coefficientul de utilizare a terenurilor: CUT max.= 1,96 mp.Adc/mp teren;

Înălțimea construcțiilor nu va depăși înălțimea de 21,5 metri de la cota terenului amenajat și un regim de înălțimea maxim de $S(\text{sau } D)+P+4E+ER(\text{sau } M)$. Ultimul nivel va avea o retragere de minim 2,0 față de planul fațadei.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică și gaz a obiectivului propus se va face prin bransarea la rețelele publice, existente, din municipiul Bistrița. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV. etc) și a antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Rămâne în sarcina beneficiarului racordarea la utilități sau extinderea și racordarea la utilități.

Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru fiecare parcelă sau pentru ambele parcele, în comun, în containere dimensionate corespunzător în funcție de numărul total de utilizatori.

Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de maxim 1,70 m, cu soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri.

V1- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat (zona preluată și menținută conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
POT propus = 5 %
CUT propus = 0,05

Pentru obiectivele din PUZ se va prevedea amplasarea unui post de transformare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism 2012/100098/11.11.2024, emis de Primăria municipiului Bistrița.

Arhitect Șef
Monica Pop