

Arhitect Șef
Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice
Nr. 109167/ 15.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea 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. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Planul Urbanistic Zonal prezentat în anexă, întocmit de S.C. ARHI DESINGN SRL, studiază posibilitatea construirii unui ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: locuințe individuale și locuințe colective, instituții și servicii, comerț, alimentație publică și spații de agrement, amenajări exterioare, circulații, S(D)+P+4E+ER(M).

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 25, și cuprinde, în parte, următoarele subzone funcționale: subzona L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu înaltime maxima de P+2niveuri, 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. Terenul care face obiectul documentației are o suprafața de 60100 mp, conform extraselor CF nr. 89592, nr 85042, nr 89451 si 89593, fiind proprietatea privata a SC INFLUENT SRL.

Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este următoarea:

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 si suprafețe de spații comerciale si servicii mai mari de 250 mp.);

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.;

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

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

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;

Zonificarea funcțională propusă prin planurile urbanistice existente, a fost respectată și detaliată prin PUZ-ul actual și este evidențiată în plansa Reglementări Urbanistice –Zonificare. Pe baza acestor zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

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

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 limita de 9m fata de strada A, 13 m fata de strada C și D, 13 m fata de drumul de exploatare, existent, propus spre modernizare.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei: clădirile se vor retrage cu minim 6 m fata de limitele laterale și cu minim 6 m fata de limita posterioară 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 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 (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat

parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

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%

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

Înălțimea construcțiilor nu va depăși 18 metri de la cota terenului amenajat. Regimul de înălțime va maxim 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 branșarea 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 putea fi dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.

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

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 limita de 9 m fata de strada A, 13 m fata de strada C și D, 13 m fata de drumul de exploatare existent propus spre modernizare.

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 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 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 (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

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 metri de la cota terenului amenajat. Regimul de înălțimea va fi maxim 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. 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 putea fi dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

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

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

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% □

Coeficientul 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. Regimul de înălțimea maxim va fi 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 rețele

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 putea fi dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, garduri, gard viu etc.;

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 față de aliniament și drumurile publice: se propune la 13 m. față de axul drumului de exploatare existent propus spre modernizare, 13 m față de axul străzii A, C și D.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: clădirile se vor retrage cu minim 5 m față de limitele laterale și cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției la cornișă.

Amplasarea construcțiilor unele față 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 (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat

parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

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%

Coeficientul 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. Regimul de înălțimea maxim va fi 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 rețele 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 putea fi dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, gardiniere, gard viu etc.;

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.

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga zonă trebuie să-și mențină echilibrul natural specific. Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare.

Documentația este însoțită de avize, acorduri și documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr 2012/100098/11.11.2024 și Avizul de oportunitate nr 3/09.04.2025.

Planul Urbanistic Zonal a fost afișat spre consultare în holul Primăriei municipiului Bistrița, cetățenii fiind anunțați prin ziarul Răsunetul din 21.11.2021 și pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița, despre posibilitatea consultării și expunerii părerilor despre această documentație.

În perioada afișării pe site-ul primăriei www.primariabistrita.ro și ca urmare a publicării în ziarul Răsunetul, în perioada de consultare, nu au fost înregistrate la Primăria municipiului Bistrița observații din partea proprietarilor din zona studiată.

A fost întocmit Raportul privind informarea și consultarea publicului nr 99596/24.10.2022.

Având în vedere cele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 25 alin (1), art.47*, art. 57, 58, 59, 60, 61 a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.129 alin 2 lit c și art.139, alin.3 lit e din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem aprobarea de către Consiliul local al municipiului Bistrița a Planului Urbanistic Zonal ”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.

Arhitect Șef
Monica Pop



Director Executiv,
Cincea Dumitru Matei

