

des Fructus

CERERE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA	
DIRECȚIA PATRIMONIULUI	
INTRARE	
07. MAI, 2026	
Număr document	49937
Nr. file	

Către: Primăria Municipiului Bistrița

Direcția Patrimoniu

Subscrisa, GENESIS MASADA COMPANY S.R.L., cu sediul în mun. Bistrița, str. Târpiului nr. 3, jud. Bistrița-Năsăud, înregistrată la ORC sub nr. J6/1425/2019, CUI 41929170, reprezentată prin administrator Frim Anton, vă aduce la cunoștință faptul că, prin declarația notarială autenticată, a renunțat la dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bistrița, identificat astfel:

- teren înscris în CF nr. 95678 Bistrița
- nr. cadastral 95678
- suprafață: 2131 mp
- categoria de folosință: curți construcții

În temeiul dispozițiilor Codului civil privind renunțarea la dreptul de proprietate, vă solicităm să luați act de această renunțare și să dispuneți demersurile legale pentru preluarea imobilului în patrimoniul Municipiului Bistrița.

Anexăm prezentei:

1. Declarație notarială (copie)
2. Extras de carte funciară (copie)
3. Extras de plan cadastral

Data: 07.05.2026

Semnătura și ștampila:

GENESIS MASADA COMPANY S.R.L.





DUPLICAT



DECLARATIE

-----Subscrisa **GENESIS MASADA COMPANY S.R.L.**, cu sediul social in mun. Bistrita, str. Tärpiului, nr. 3, jud. Bistrita-Näsäud, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J6/1425/2019, avand cod unic de inregistrare 41929170, EUID ROONRC.J6/1425/2019, reprezentata de asociat, administrator si reprezentant **FRIM ANTON**, cu domiciliul în mun. [redacted] str. [redacted] nr. [redacted]-3, sc. [redacted], ap. 147, județul [redacted] sesor al CI, seria CJ nr. [redacted] emisa de SPCLEP [redacted], cu CNP [redacted], declar pe proprie raspundere si sub sanctiunile prevazute de art.326 din Codul Penal privitor la falsul in declaratii urmatoarele:-----

-----In calitate de *proprietar* al imobilului *teren* inregistrat in **CF nr. 95678 Bistrita**, avand **nr. cad: 95678**, in suprafata totala de **2131 mp**, categoria de folosinta **curti constructii**, în condițiile art.562 alin.2 din Codul civil, renunț la dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus.-----

-----Subscrisa **GENESIS MASADA COMPANY S.R.L.**, declar că imobilul descris mai sus este liber de orice sarcini, privilegii sau servituti de orice natura, inclusiv drepturi de folosinta apartinand unor terti, indiferent daca acestea au fost sau nu inregistrate in cartea funciara, asa cum rezulta din **Extrasul de Carte Funciara nr. 27407 din 23.04.2026** eliberat de O.C.P.I.Bistrita-Nasaud, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita si are **taxele si impozitele achitate la zi** asa cum rezulta si din **Certificatul de atestare fiscala emis de Primaria Bistrita anexat**.-----

-----De asemenea, declar ca am cunoștință de prevederile art.562 alin.2 cod civil coroborate cu art.889 alin.1 Cod civil, potrivit cărora, dreptul se stinge prin înscrierea prezentei declarații în Cartea Funciara.-----

-----Subscrisa **GENESIS MASADA COMPANY S.R.L.**, ma oblig sa aduc prezenta declarație, la cunoștința unității administrativ teritoriale a mun. Bistrita pe a cărei rază teritorială se află imobilul descris mai sus.-----

-----Prezenta declaratie va servi la toate institutiile abilitate .-----

-----Subsemnata notar public, aduc la cunostinta partilor ca sunt operator de date cu caracter personal conform Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European.----

-----Redactata la Biroul Individual Notarial si autentificata de notarul public Vaida Marsineta, din Bistrita, intr-un exemplar, azi, data autentificarii, care ramane la arhiva Biroului notarial si 3 duplicate, din care unul va ramane in arhiva biroului notarial si doua au fost eliberate partii.-----

DECLARANT,
GENESIS MASADA COMPANY S.R.L., prin
FRIM ANTON

S.S.

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
VAIDA MARSINETA BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
SEDIUL: BISTRITA, B-dul Republicii, nr. 53
JUDETUL: BISTRITA-NASAUD
Tel. 0263/215074/, FAX 0263/210909
E-mail notarvaida@yahoo.com
Operator de date personale nr. 2919
Numar licenta 493/1190/03.08.2013

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 954
Anul 2026, luna aprilie, ziua 24,

In fata mea, **VAIDA MARSINETA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
FRIM ANTON, cu domiciliul in mun. [redacted] str. [redacted], nr. [redacted] sc. [redacted] ap. [redacted], judetul [redacted], posesor al CI, seria [redacted] nr. [redacted] 5, emisa de SPCLEP Cluj-Napoca cu CNP [redacted] in calitate de reprezentant pentru **GENESIS MASADA COMPANY S.R.L.**, care, dupa ce a citit actul, a declarat ca i-a inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa sa, a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat unicul exemplar.

In temeiul art.12 lit. B din Legea 36 /1995, republicata,
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS!
S-a perceput onorariu de 1000 lei, inclusiv T.V.A, bon fiscal nr. 01 /24.04.2026.
S-a taxat cu suma de 75 lei, achitat cu 5206906 /2026.

NOTAR PUBLIC
VAIDA MARSINETA

S.S.

O.C.P.I. Bistrita-Nasaud-Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Lucrarile de publicitate imobiliara s-au inregistrat sub nr. _____ / _____ 2026.
REFERENT C.F.

*Prezentul duplicat s-a intocmit in 3 exemplare
de Vaida Marsineta, notar public, astazi,
data autentificarii actului, si are aceeași forță
probată ca originalul.*

NOTAR PUBLIC
VAIDA MARSINETA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 95678 Bistrița

Nr. cerere	30342
Ziua	07
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208533438



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	95678	2.131	Imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35724 / 01/07/2024		
Act Notarial nr. 1030, din 01/07/2024 emis de Marian Laurentiu Nicolae;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 95678 a imobilului cu numarul cadastral 95678 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 95277 inscris in cartea funciara 95277;	A1
27876 / 27/04/2026		
Act Notarial nr. 954, din 24/04/2026 emis de Vaida Marsineta;		
B12	se noteaza renuntarea la dreptul de proprietate de sub B4	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

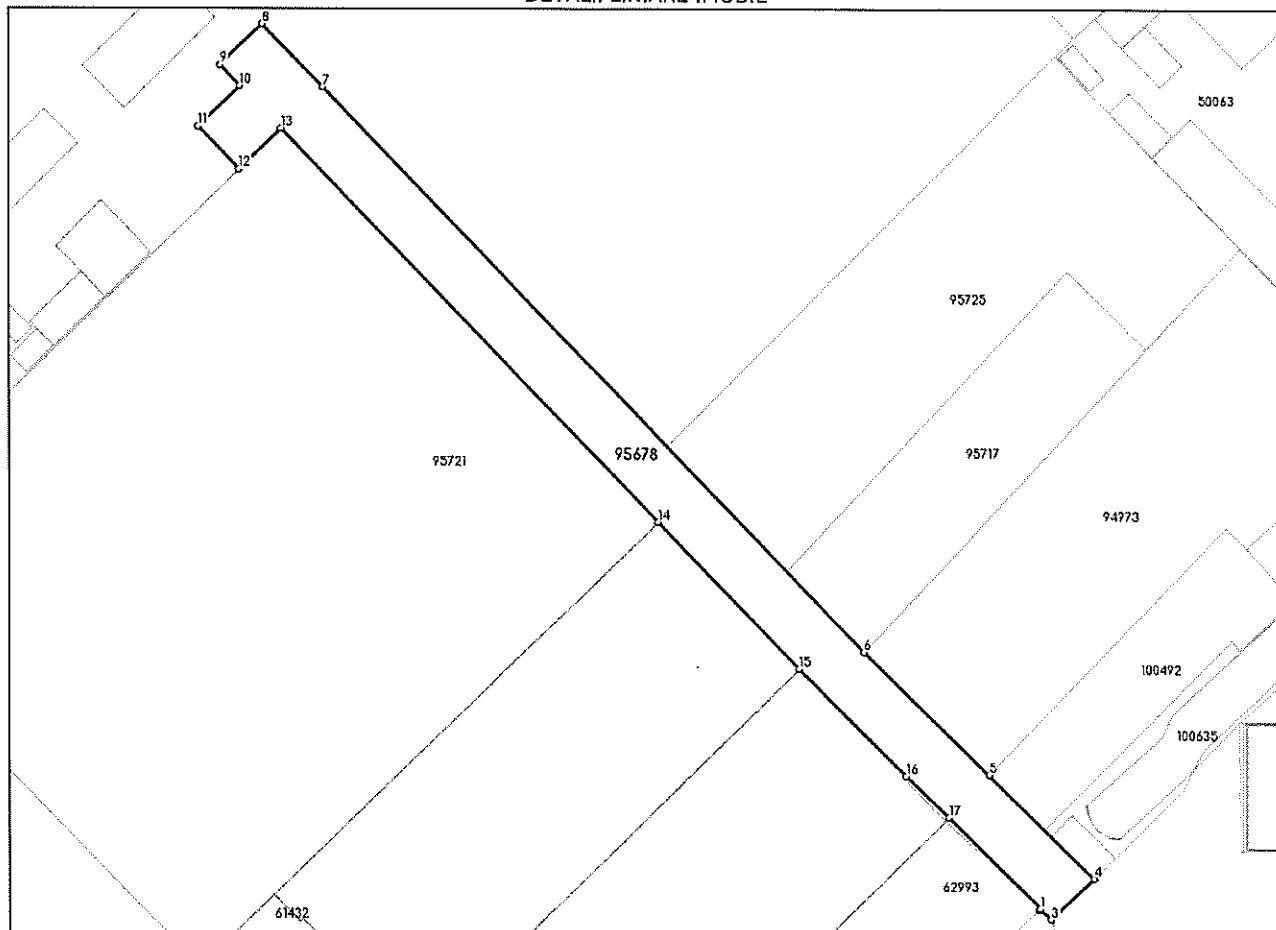
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
95678	2.131	Imprejmuit partial

* 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 construcții	DA	2.131	-	-	-	neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.302
2	3	2.667
3	4	10.06
4	5	25.062
5	6	29.8
6	7	133.31

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	15.0
8	9	10.001
9	10	5.0
10	11	9.999
11	12	10.0
12	13	10.0
13	14	92.968
14	15	34.717
15	16	25.756
16	17	10.109
17	1	21.985

** 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,

07/05/2026, 09:57

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>

Cod verificare



100208534011

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **95678**, UAT Bistrița / BISTRITA
NASAUD, Loc. Bistrita

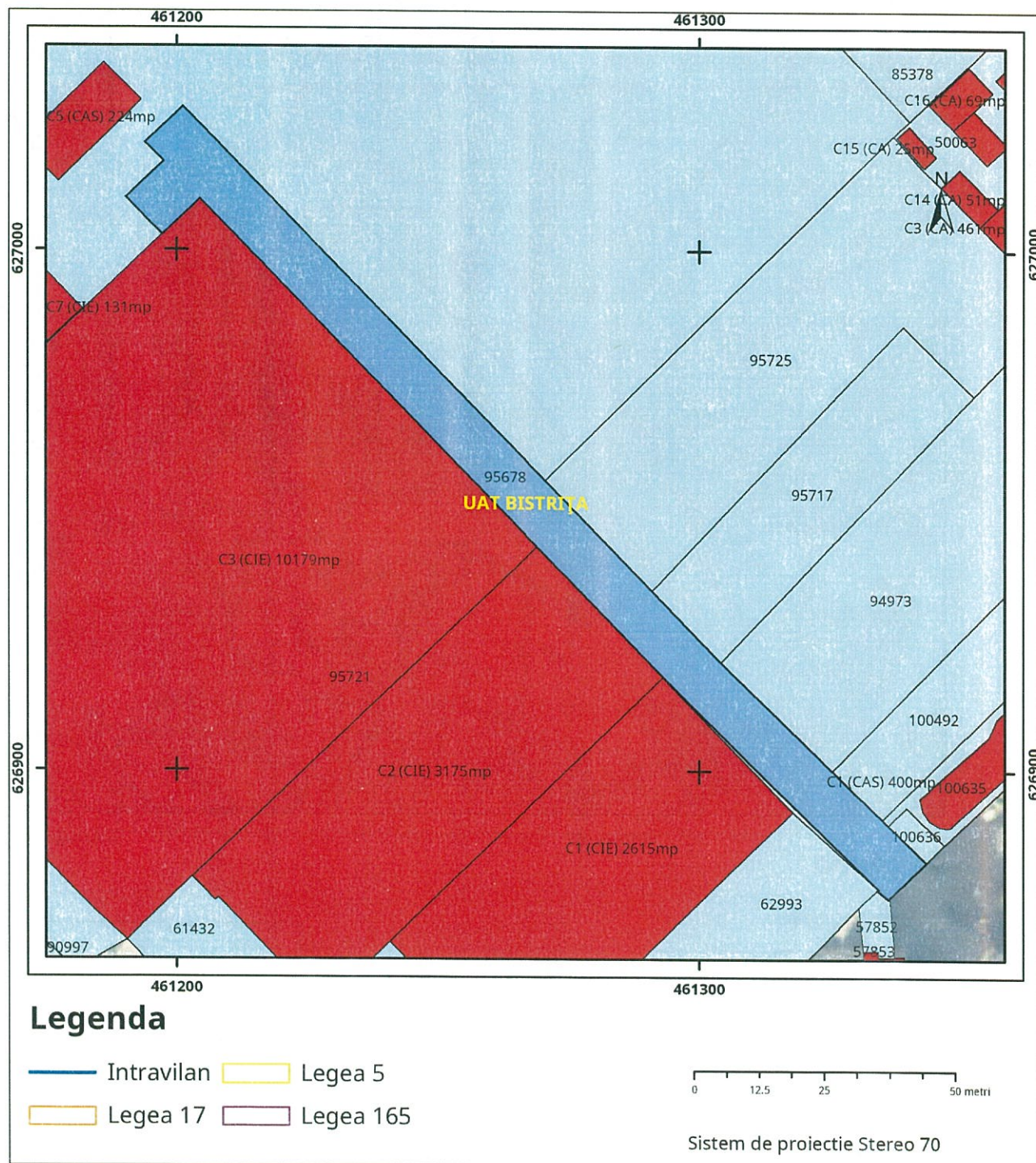
Nr.cerere	30344
Ziua	07
Luna	05
Anul	2026

Teren: 2.131 mp

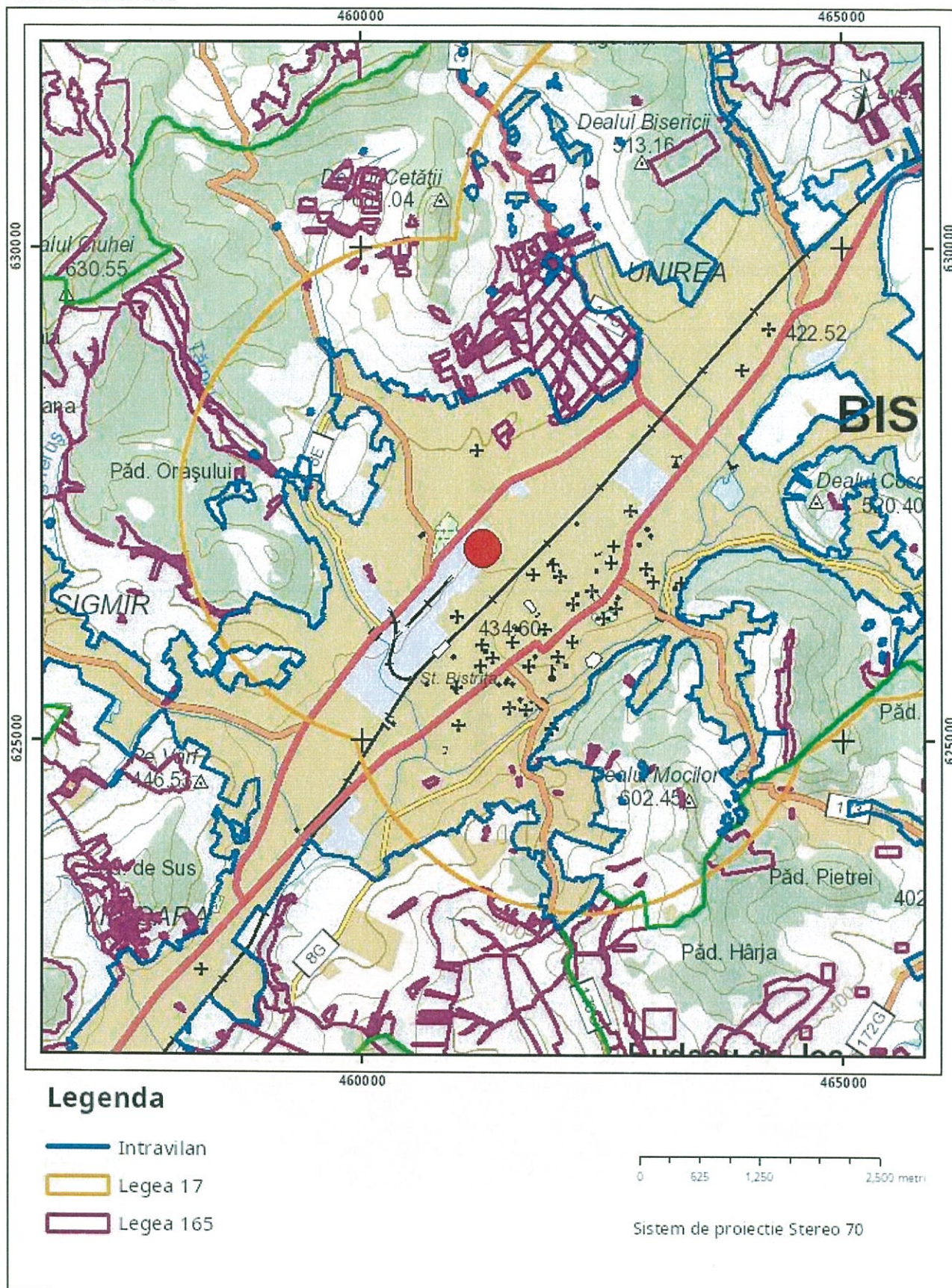
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2131mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 01-07-2024
Data și ora generării: 07-05-2026 09:58

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
95678	2131	Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Bistrita

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	2131	Imobil neimprejmuit
Total		2131	

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Executant: Simetric Topoline
Aut. RO-B-J 0972/29.09.2016
Executant: Floare Adrian Daniel
Aut. RO-BN-F 0091/19.02.2016

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
imobilului in sistemul integrat de cadastru
si carte funciara

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

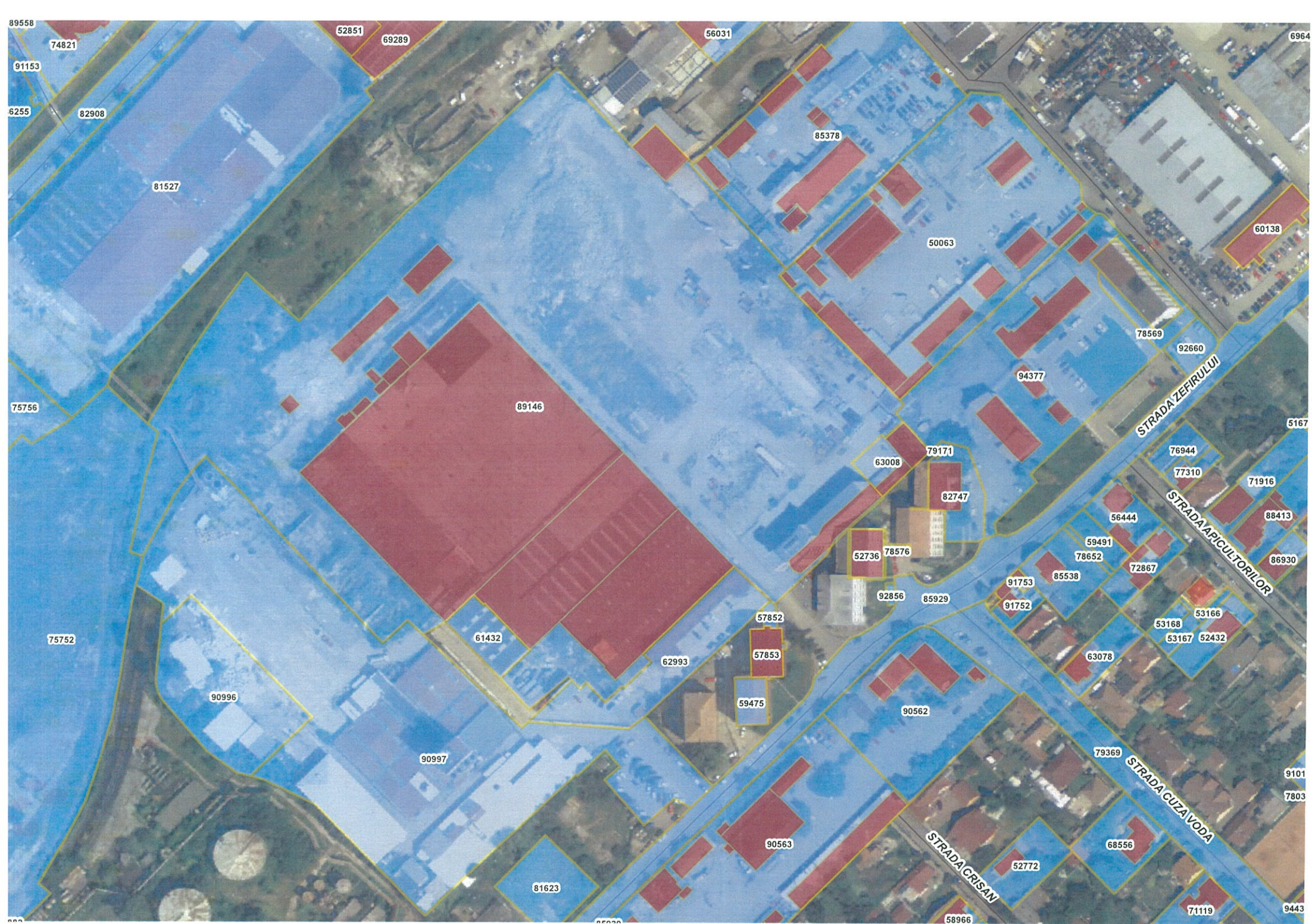
Semnatura

Flaviu-Adrian Lupsan

Digitally signed
by Flaviu-Adrian
Lupsan
Date: 2024.07.01
11:41:49 +03'00'

Data: 01.07.2024

D 35653/01.07.2024



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 4787 din 20.01.2025

Ca urmare a cererii adresate de SC GENESIS MASADA COMPANY SRL , cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, sector, cod poștal, Târpiului, nr. 3, bl., sc., et., ap. , telefon/fax, e-mail, reprezentată prin Frim Anton , înregistrată la nr. 4787 din 20.01.2025,

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

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

"Imobil mixt cu birouri, instituții, servicii și locuință colectivă în regim de înălțime S+P+4E+2ER și amenajări exterioare ", având 74 apartamente, 1 spațiu comercial, 8 birouri și un număr de 81 locuri de parcare. "Amenajare drum acces".

- pe imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Strada Zefirului nr. 3B, bl., sc., et., ap.

Cartea funciară număr 94973; 95678; 95717; număr cadastral 94973; 95678; 95717;

- lucrări în valoare de 9.745.042,00 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 531-24 elaborată de ALBENDIEGO SRL cu sediul în județul județul Cluj municipiul CLUJ NAPOCA sector cod poștal Dâmboviței nr. 77 bl. sc. et. ap. respectiv de RADU DANIELA ALEXANDRA arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 6514 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Transilvania a Ordinului Arhitecților din România.

Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și / sau construcții, obiectul prezentei autorizații, responsabilitatea aparținând exclusiv solicitantului.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15') din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

Întocmit, Cuzdriorean Arpaș

B. Titularul autorizației este obligat:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la sediul **Primăriei municipiului Bistrița**.
 2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul în Construcții al județului Bistrița-Năsăud, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
 3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la **Primăria municipiului Bistrița** și Inspectoratul în Construcții al județului Bistrița-Năsăud, odată cu convocarea comisiei de recepție.
 4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - **autorizația de construire și documentația tehnică** - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
 5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru cultură, culte și patrimoniu.
 6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
 7. Să transporte la **Centrul de management integrat al deșeurilor TÂRPIU** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
 8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
 9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Normele metodologice).
 10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției", dacă potrivit legii este obligatorie montarea acesteia.
 11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite **prelungirea valabilității acesteia**, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
 12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
 13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
 14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
 15. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la **organele financiare teritoriale** respectiv **Primăria municipiului Bistrița-Direcția Venituri**, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
 16. După comunicarea autorizației de construire, dar înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul va fi obligat, pe propria cheltuială, să noteze în **Cartea Funciară a imobilului**, precum și într-un ziar de largă răspândire, numărul autorizației de construire, data emiterii acesteia și titlul/descrierea proiectului, precum și să amplaseze în șantier, la loc vizibil, panoul de identificare a investiției.
- C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.
- D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Lazany Gabriel
L.S.

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

ARHITECT ȘEF,
Pop Monica



Taxa de autorizare în valoare totală de 487 252 lei, a fost achitată conform OP nr. 4 din 11.11.2024
Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 20.02.25 însoțită de (.....)
exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

proiectant general

S.C. ALBENDIEGO S.R.L.



CUI RO 18071691, J06/10002008
40584 Str. Damborului, Nr. 77, Mun. Cluj-Napoca, Jud.
Cluj, Romania
tel: 0732.407.583
e-mail: contact@albendiego.ro
www.albendiego.ro

proiectant de specialitate

S.C. DRUMASCO S.R.L.

CUI RO 32775533, J12/28872015
Str. Primaverii, Nr. 6,
Mun. Cluj-Napoca,
Jud. Cluj, Romania
tel: 0742.530.577
e-mail: drumasco@drumasco.com

sef proiect

ing. Ioan LARIONESI

proiectant

ing. Daniel Astilean

desenat

ing. Daniel Astilean

desenat

obiectiv

INTOCMIRE DOCUMENTATIE IN VEDEREA
OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
PENTRU IMBIL MIXT CU SPATII PENTRU
BIROURI, INSTITUTII, SERVICII SI LOCUINTA
COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME
D+P+4E+2ER SI AMENAJARI EXTERIOARE;
AMENAJARE ACCES

(adresa) LOC. BISTRITA, STR. ZEFIRULUI, NR. 33,
JUD. BISTRITA, INSULUI

beneficiar
SC GENESIS MASADA COMPANY SRL

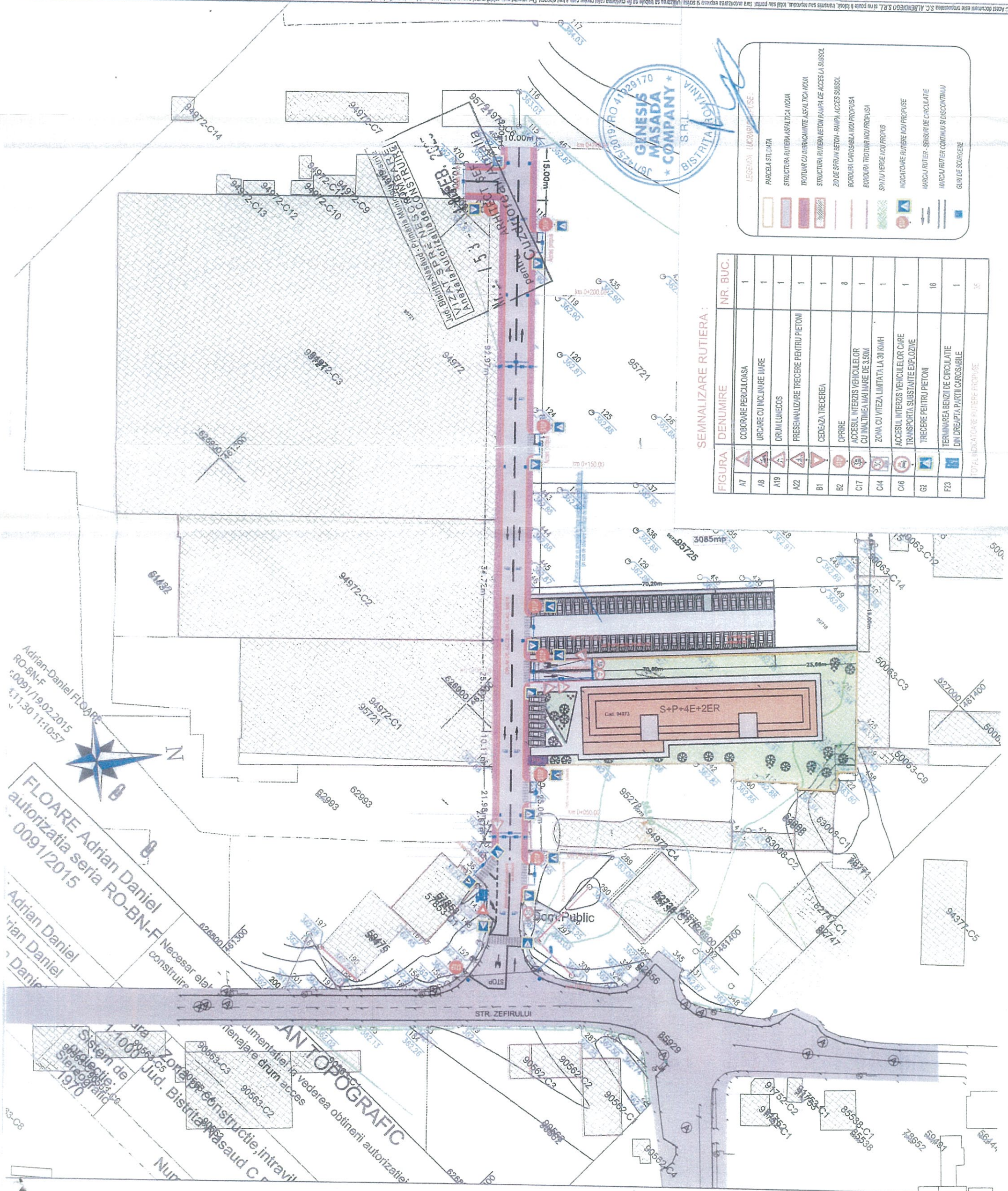
(adresa) LOC. BISTRITA, JUD. BISTRITA, INSULUI

scara
1:1000
data
05.2024
nr proiect
AGO.531-24

PLAN DE SITUATIE GENERAL

specialitate
Drumuri
harta
AVIZE
nr planşa
PS-1/0

Acest document este proprietatea S.C. ALBENDIEGO S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reproducut, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma cu scopul pentru care a fost eliberata. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila proiectantului in original.



SEMNALIZARE RUTIERA:

FIGURA	DENUMIRE	NR. BUC.
A7	COBORARE PERICULOASA	1
A8	URCARE CU INCLINARE MARE	1
A19	DRUM LUNECOS	1
A22	PRESIMINALIZARE TRECERE PENTRU PIETONI	1
B1	CEDEAZA TRECEREA	1
B2	OPRIRE	8
C17	ACCESUL INTERZIS VEHICULELOR CU INALTIMEA MAI MARE DE 3.00m	1
C4	ZONA CU VITEZA LIMITATA LA 30 KM/H	1
C6	ACCESUL INTERZIS VEHICULELOR CARE TRANSPORTA SUBSTANTE EXPLOZIVE	1
G2	TRECERE PENTRU PIETONI	18
P23	TERMINAREA BENZI DE CIRCULATIE DIN DREAPTA PARTII CAROSABILE	1
TOTAL INDICATOARE RUTIERE PROPUSE		36

LEGENDA (LUCRARI PROPUSE)	
	PARCELA SI DINTA
	STRUCTURA RUTIERA ASFALTICA NOUA
	TROTUAR CU AMPLASAMENT ASFALTIC NOUA
	STRUCTURA RUTIERA BETON RAMPA DE ACCES LA SUBSOL
	20 DE SPALUM BETON - RAMPA ACCES SUBSOL
	BORDURA CAROSABILA NOUA PROPUSA
	ECOLOPIA TROTUAR NOUA PROPUSA
	SPALIU VERDE NOU PROPUS
	INDICATOARE RUTIERE NOI PROPUSE
	MARCAJ RUTIER - SENSIURI DE CIRCULATIE
	MARCAJ RUTIER CONTINUU SI DISCONTINUU
	GRUI DE SURSARE

Adrian-Daniel FLOARE
RO-BN-F
0091/19.02.2015
11.30 11:10:57

FLOARE Adrian Daniel
autorizatia seria RO-BN-F
0091/2015

Adrian Daniel
Necesari eler
construire

AN TOPOGRAFIC
documentatie in vederea obtinerii autorizatiei
de construire, intravilan
Zona de constructie, intravilan
Jud. Bistrita-Nasaud C
Sistem de
1:1000
Stereografic
1970

CARTE FUNCİARĂ NR. 85929
COPIE

Carte Funciară Nr. 85929 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrita, Str ZEFIRULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85929	7.772	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20996 / 26/05/2020		
Act Administrativ nr. 69, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA;		
B1	Se înființează cartea funciara 85929 a imobilului cu numărul cadastral 85929/Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 85751 înscris în cartea funciara 85751;	A1
Act Normativ nr. 527, din 02/06/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 15583, din 02/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BISTRITA , -domeniul public	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85751/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 12921 din 05/03/2020; adus din CFE 61351	
Act Administrativ nr. 17363, din 22/04/2020 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BISTRITA-NASAUD;		
B3	se noteaza propunerea de dezmembrare co nform referat nr. 17363/2020	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85751/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 18428 din 05/05/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

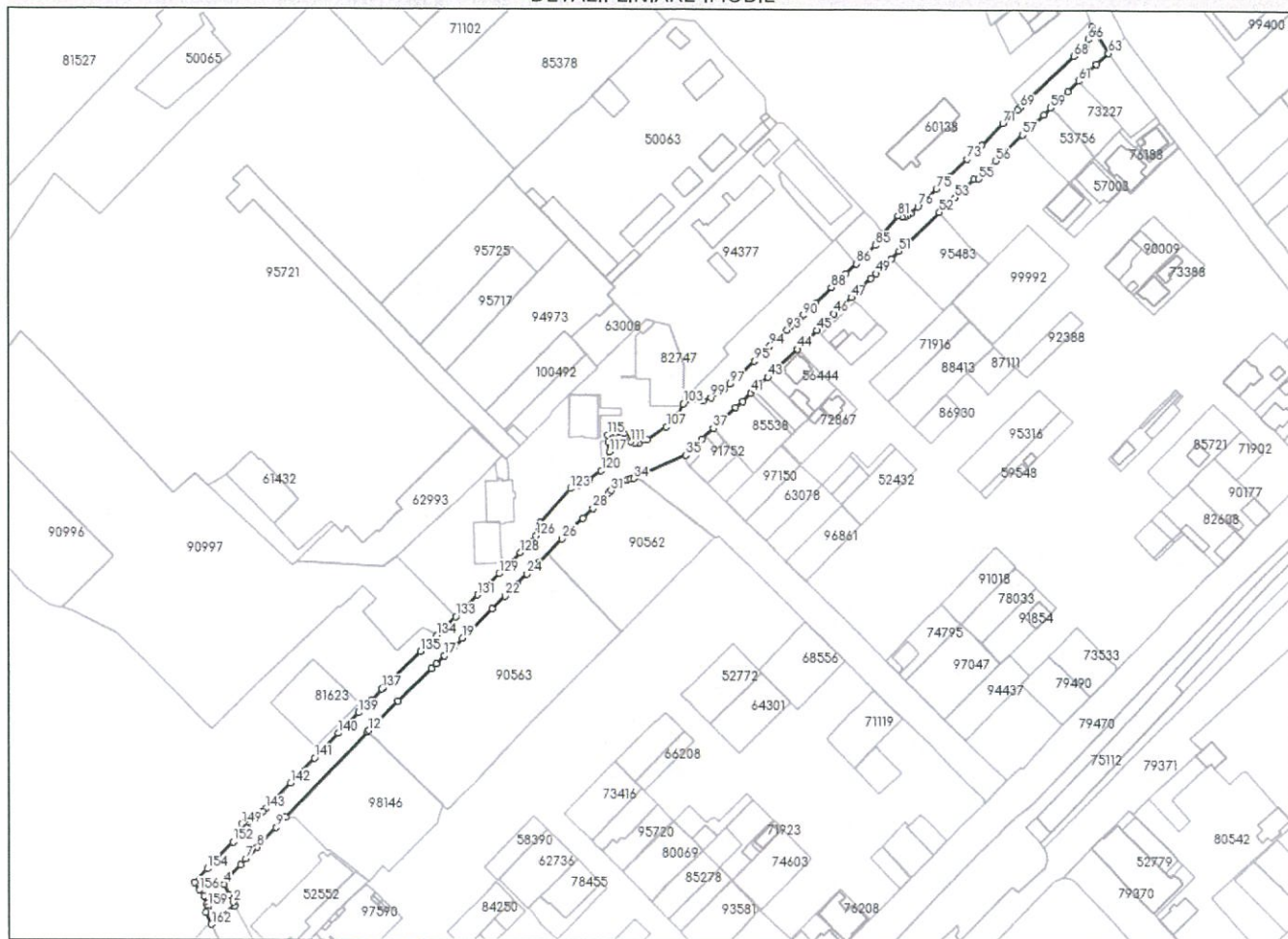
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85929	7.772	

* 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	drum	DA	7.772	-	-	-	Strada Zefirului (tronson 1), lungime = 646 m.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.976	2	3	4.489	3	4	5.994
4	5	3.889	5	6	9.544	6	7	3.987
7	8	8.355	8	9	14.22	9	10	7.357
10	11	61.313	11	12	1.281	12	13	6.542
13	14	14.941	14	15	24.167	15	16	3.412
16	17	6.026	17	18	6.974	18	19	6.116
19	20	6.132	20	21	15.437	21	22	9.746
22	23	9.051	23	24	7.241	24	25	8.981

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	16.907	26	27	15.168	27	28	7.354
28	29	4.377	29	30	6.64	30	31	2.274
31	32	9.994	32	33	1.91	33	34	1.572
34	35	29.754	35	36	11.648	36	37	8.236
37	38	15.775	38	39	4.816	39	40	6.049
40	41	0.083	41	42	2.5	42	43	9.551
43	44	21.15	44	45	14.127	45	46	12.407
46	47	12.338	47	48	14.379	48	49	3.657
49	50	10.892	50	51	5.728	51	52	29.242
52	53	11.011	53	54	13.682	54	55	2.692
55	56	12.812	56	57	19.4	57	58	15.088
58	59	5.235	59	60	11.986	60	61	8.124
61	62	12.682	62	63	8.538	63	64	15.968
64	65	2.99	65	66	3.809	66	67	3.307
67	68	8.522	68	69	38.385	69	70	1.895
70	71	10.266	71	72	15.832	72	73	10.665
73	74	12.924	74	75	9.259	75	76	13.352
76	77	5.217	77	78	1.831	78	79	1.305
79	80	1.587	80	81	2.484	81	82	12.406
82	83	1.945	83	84	2.125	84	85	3.003
85	86	13.812	86	87	7.405	87	88	10.621
88	89	11.553	89	90	9.095	90	91	2.683
91	92	6.124	92	93	2.761	93	94	12.134
94	95	11.265	95	96	9.073	96	97	8.051
97	98	4.14	98	99	8.123	99	100	4.2
100	101	3.102	101	102	1.582	102	103	5.99
103	104	6.342	104	105	2.03	105	106	1.805
106	107	5.022	107	108	12.149	108	109	4.927
109	110	1.949	110	111	2.132	111	112	2.847
112	113	1.336	113	114	1.655	114	115	8.638
115	116	3.746	116	117	4.961	117	118	4.206
118	119	4.027	119	120	2.868	120	121	7.692
121	122	6.715	122	123	4.314	123	124	23.615
124	125	3.83	125	126	3.338	126	127	4.059
127	128	8.145	128	129	15.591	129	130	10.556
130	131	5.237	131	132	9.155	132	133	6.827
133	134	13.959	134	135	11.835	135	136	27.263
136	137	0.666	137	138	8.091	138	139	9.277
139	140	14.922	140	141	17.769	141	142	18.051
142	143	18.8	143	144	2.1	144	145	2.573
145	146	1.384	146	147	5.54	147	148	1.754
148	149	2.856	149	150	3.44	150	151	5.163
151	152	4.825	152	153	12.469	153	154	6.539
154	155	10.052	155	156	4.713	156	157	4.172
157	158	4.163	158	159	1.505	159	160	1.988
160	161	1.296	161	162	6.752	162	1	15.346

** 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.



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



Nr. 75866 din 15.07.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA DIRECȚIA PATRIMONIULUI	
INTRARE	
15. IUL. 2026	
Număr document	_____
Nr. file	_____

CĂTRE: DIRECȚIA PATRIMONIULUI

DE LA: DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIUL CĂI DE COMUNICAȚII ȘI REȚELE EDILITARE

Referitor: Solicitarea de preluare în patrimoniul Municipiului Bistrița, prin procedura renunțării la dreptul de proprietate, a terenului în suprafață de 2.131 mp, înscris în **CF nr. 95678 Bistrița** (provenit din dezmembrarea CF nr. 95277), formulată de societatea **GENESIS MASADA COMPANY S.R.L.**

Analizând documentația pusă la dispoziție, Direcția Tehnică formulează următorul punct de vedere cu privire la oportunitatea de preluare a imobilului menționat:

- Terenul identificat cu nr. cadastral **95678**, în suprafață de **2.131 mp**, face parte din amplasamentul pentru care a fost emisă **Autorizația de Construire nr. 52 din 20.01.2025**, având ca obiect: „Imobil mixt cu birouri, instituții, servicii și locuință colectivă în regim de înălțime S+P+4E+2ER” și “Amenajare drum acces”.
- Din analiza planurilor tehnice anexa la **Autorizația de Construire nr. 52 din 20.01.2025**, parcela CF 95678 reprezintă calea de comunicație destinată deservirii noului ansamblu rezidențial și comercial.
- Acceptarea dreptului de proprietate asupra unui imobil cu destinația de drum public/cale de acces presupune transferul obligațiilor de întreținere, modernizare și administrare către Municipiul Bistrița.
- Din analiza per ansamblu al zonei cuprinse între strada Drumul Cetății, Str. Zefirului, str. Târpiului și str. Subcetate, zona care se află în plină expansiune, poate funcționa ca o verigă lipsă pentru deblocarea întregului potențial al zonei, poate deschide o serie de legături prin configurarea unor străzi noi care să facă legătura directă între aceste artere, oferind rute alternative pentru șoferi.
- Deci se identifică o oportunitate majoră de dezvoltare urbanistică pentru municipiul Bistrița în condițiile în care sunt prevăzute în planurile de dezvoltare ale municipiului;

- Această donație oferă municipalității ocazia de a prelua inițiativa și de a proiecta un profil stradal corect (cu trotuare, piste de biciclete și zone verzi), stabilind un standard de calitate pentru viitoarele dezvoltări din vecinătate.

Deși, Direcția Tehnică nu are în derulare în prezent, proiecte de investiții în această zonă considerăm că actul de donație poate să fie valorificat la maximum, și poate regenera urban zona, stabilind exact traseele viitoarelor străzi și lățimea profilelor transversale, minim 9-12 metri lățime pentru străzi din categoria celor colectoare.

Director Executiv,
LIA IVASCU

Ivascu
Lia

Digitally signed
by Ivascu Lia
Date: 2026.07.15
13:51:43 +03'00'

Șef Serviciu,
NICOLETA BRETFELEAN

Bretfelean
Maria-Nicoleta

Digitally signed by
Bretfelean Maria-Nicoleta
Date: 2026.07.15 11:48:21
+03'00'

Întocmit: LAURENTIU TOMSA 1 / Ex
Tomsa
Laurentiu-Daniel

semnat digital de Tomsa
Laurentiu-Daniel
Date: 2026.07.15 11:47:04
+03'00'



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

d-na Ionescu

ARHITECT ȘEF

Nr. 49937 din 22.06.2026.

Pentru: DIRECȚIA PATRIMONIU

Doamnei director executiv **Ionescu Alina**

Obiect: Punct de vedere urbanistic asupra imobilului teren înscris în CF nr. 95678

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA DIRECȚIA PATRIMONIU
INTRARE
23. IUN. 2026
Număr document <u>49937</u>
Nr. file _____

Ca urmare a solicitării unui punct de vedere urbanistic în vederea preluării imobilului teren înscris în CF nr. 95678 în patrimoniul Municipiului Bistrița, în urma solicitării nr. 49937/07.05.2026, vă comunicăm următoarele:

- Pe terenul în cauză au fost autorizate în baza autorizației de construire AC 53/4787/18.02.2025, lucrări de amenajare cale de acces pentru imobilul locuință colectivă propus a se realiza pe terenul vecin. Dimensiunile căii de acces fiind: lățime 10,06m, lungime 203,17m. Autorizația conține toate avizele necesare obiectivului, respectiv avizul Administratorului drumului public de unde pleacă accesul, avizul comisiei de circulație a Municipiului Bistrița, avizul inspectoratului de Poliție-Serviciu Circulație, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență Bistrița și celelalte avize specifice imobilului de locuințe colective.
- Conform PUG Bistrița aprobat prin H.C.L nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184/2018 și HCL nr 207/2023, imobilul este situat în subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri, UTR 26, M2 cu următoarele reglementări urbanistice:

M2 -subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire - Dimensiune minimă a terenului

Înșiruit - Suprafața (mp) - 250

Front (m) - 12

Cuplat - Suprafața (mp) - 300

Front (m) - 15

Izolat - Suprafața (mp) - 500

Front (m) - 20

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 6,00* metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 100 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Subzone funcționale - M2

Înălțimea maximă admisă (metri) – 18

Număr niveluri convenționale (3.0 metri) - P+4

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor acelor clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- 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 țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției pe fațadele construcțiilor principale;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare se vor realiza subteran, inclusiv cele existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- 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 circa maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

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

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

M2: $P+4^* : POT_{maxim} = 60\%$

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

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

M2: P+2* : CUTmaxim= 1,50 ADC/mp

M2: P+4* : CUTmaxim= 2,50 ADC/mp

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

Având în vedere cele menționate mai sus considerăm că, calea de acces îndeplinește condițiile urbanistice și are dimensiunile prevăzute de legislația aplicabilă în vigoare.

Cu stimă,

Arhitect Șef,
Pop Monica

[Redacted signature]