

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

" Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita

Consiliul local al municipiului Bistrița întrunit în ședința din data de _____ având în vedere:

Cererea depusă de beneficiarul terenului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 20696/ 23.02.2022 și documentația Plan Urbanistic Zonal nr. 315/7/2020, întocmită de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L;

Referat de Aprobare nr. 106211/ 26.01.2022 a Primarului municipiului Bistrița;

Raportul de specialitate nr . 106211/ 26.01.2022 al Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Direcția Administrație Publică Juridic;

Aviz Consultativ Nr. 7/92160/29.09.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Bistrita;

Avizul nr. 4/ 10.11.2021, al Arhitectului Șef;

Avizul _____nr. _____ al Comisiilor Reunite ale Consiliului Local al Municipiului Bistrita;

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal proiect nr. 315/7/2020, întocmită de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L;

Raportul nr. 85980/ 28.10.2021 privind informarea și consultarea publicului cu privire la Planul Urbanistic Zonal -" Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 136/2013 și nr. 184/2018, privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare PUG al municipiului Bistrița și RLU", beneficiar Consiliul Local al municipiului Bistrița;

Prevederile Hotărârii nr 159/29.09.2011 al Consiliului Local al municipiului Bistrița privind aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Bistrița;

Prevederile art. 2 alin 2 și art.4 lit. b din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

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 Ordinului nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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;

HOTĂRĂȘTE

ART.1.- Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefîrului, nr. 1E pentru terenul proprietate privată în suprafață de 19382 mp, identificat în CF nr 87858, nr cad 87858 conform Proiectului nr. 315/7/2020, întocmită de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L, prezentat în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art.1 modifică, completează și detaliază prevederile din documentația de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și din Regulamentul local de urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 136/ 2013 a Consiliului local al municipiului, pentru suprafața de 19382 mp teren din intravilanul municipiului Bistrița, UTR 26, M2.

ART. 3. Realizarea rețelelor de utilități, bransamentele aferente imobilelor și căile de acces, se vor face pe cheltuială exclusivă a investitorului.

ART. 4. Documentația de urbanism care face obiectul prezentei hotărâri este valabilă pe o perioadă de 5 ani;

ART. 5. După aprobare în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija Secretarului general al municipiului Bistrița prin Compartiment pregătire documente, contencios, se va transmite la Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară, documentația specifică prevăzută în norme, conform PUZ aprobat.

ART. 6. Primarul municipiului Bistrița prin Arhitect Șef, Serviciul Urbanism, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART. 7. Prezenta hotărâre a fost adoptată de către Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară, cu respectarea Ordonanței de urgență nr. 57/ 2019, respectiv cu număr de _____ voturi "pentru", _____ "împotrivă" și _____ "abțineri" din _____ consilieri prezenți.

ART. 8. Secretarului general al municipiului Bistrița prin Compartiment pregătire documente, contencios, va comunica prezenta hotărâre către:

- Arhitect Șef,
- Beneficiar ;
- Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Primarul municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului-județul Bistrița-Năsăud.

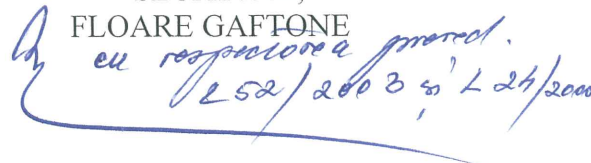
PROIECT DE HOTĂRÂRE

INIȚIAT
DE PRIMAR
TURC IOAN



AVIZ DE LEGALITATE

SECRETAR,
FLOARE GAFTONE



cu respectare preved. 252/2003 art 24/2000

Bistrița la, _____

Nr. _____

PM/ 2ex. Hotărârea se aprobă cu votul deschis al majorității consilierilor locali în funcție



PRIMAR

Nr. 106211/ 26.01.2022

REFERAT DE APROBARE

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, eliberarea autorizațiilor de construire și a certificatelor de urbanism se face în baza documentațiilor de urbanism aprobate. Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Ordonanței de urgență nr 57/2019 privind Codul administrativ, aprobarea documentațiilor de urbanism se face de către Consiliul local.

Planul Urbanistic Zonal întocmit S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L., studiază posibilitatea construirii unui ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita.

Planul Urbanistic Zonal studiază o suprafață de teren de 19382 mp, imobil proprietate privată, identificat în CF nr 87858, nr cad 87858.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 26, M2, subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri.

Documentația propune construirea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita respectiv realizarea unei subzone funcționale **M2a**: subzonă mixtă cu spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective cu regim de înaltime maxim S (D)+P+6+ER. Se pastreaza structura si suprafata unitatilor functionale prevazute in PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013.

Documentația PUZ este însoțită de avize favorabile solicitate prin certificatul de urbanism, studiile de specialitate precum și alte documente necesare în procedura de avizare și aprobare a documentației.

Având în vedere documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal întocmită de către un proiectant de specialitate înscris în registrul urbanistilor, avizele solicitate prin certificatul de urbanism, condițiile din avizele emise, propunerile urbanistice din documentație:

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, propun aprobarea de către Consiliul local al municipiului Bistrița a Planului Urbanistic Zonal " Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita

PRIMAR,
Turc Ioan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații**", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita

Planul Urbanistic Zonal prezentat în anexă, întocmit de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L., studiază posibilitatea construirii unui ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații". Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 26, M2, subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri. Imobilele sunt proprietate privată, în suprafață totală de 19382 mp, conform CF nr 87858, nr cad 87858.

Prezenta documentație propune „Construirea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita, respectiv următoarea subzonă funcțională:

M2a: subzonă mixtă cu spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective cu regim de înaltă maxim S (D)+P+6+ER;

Utilizări Admise:

- locuințe colective și semicolective cu maxim S+P+6E+ER niveluri în regim de construire continuu (lamă) sau discontinuu (turn);
- 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 eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi servite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de parcare la sol;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizări admise cu condiții:

La parterul imobilelor se admit următoarele categorii funcționale:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, sub condiția ca suprafața lor să nu genereze transporturi grele, 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; să beneficieze de locuri de parcare a autoturismelor în condițiile prescrise de prezentul RLU;
- 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) în parterul orientat spre stradă al imobilelor mixte; Acestea trebuie să admită accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific ;
- funcțiuni comerciale vânzare cu amănuntul, servicii profesionale, servicii cu profil de activități liberale, mici activități manufacturiere, cabinete medicale, sala activități sportive / fitness.
- agenții de turism, loisir și sport în spații acoperite;
- restaurante, cofetării, cafenele etc sub condiția amplasării la o distanță mai mare de **100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici;

-spații pentru învățământ anteprescolar / creșe sau învățământ prescolar / grădinițe, funcțiuni de tip *after school* samd. sau similare sub condiția respectării normativelor în vigoare privind normele sanitare și de siguranță în exploatare;

Utilizări interzise:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- 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;
- desfasurarea de activități comerciale cu livrare de tip en-gros, activități care produc poluare sonoră, olfactivă sau de altă natură.
- realizarea unor false mansarde și închideri de balcoane în afara PUZ;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, 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;
- stații de benzină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- 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 ;
- rulote izolate.

Construcțiile propuse se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei care se învecinează cu alte parcele și nu cu fronturi stradale, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, admitându-se o abatere de 60 cm, dar nu cu mai puțin de 3 metri iar față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5 metri, admitându-se o abatere de 60 cm.

Se vor respecta retrageri de la aliniament cuprinse între 3.0 - 5.0 m față de străzile de incintă nou propuse, A, B și C.

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; în cazul imobilelor cu înălțimea de $S(D)+P+6E+ER$ minim 21 metri, admitându-se o abatere de 100 cm. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Construcțiile vor fi pozate în interiorul poligonului de implementare conform planșei de reglementări urbanistice și cu respectarea tuturor prevederilor RLU aferent PUZ.

Se va asigura acces carosabil pe parcela conform planșei de reglementări urbanistice. Accesurile pietonale sunt prevăzute pentru toate construcțiile. Profilul străzilor se va realiza conform profilelor transversale prezentate. Circulațiile în interiorul incintei se vor regulariza la profilul stradal de minim 6.0 metri, câte 2 benzi alternative și trotuare aferente de câte minim 1 metru. Aleile pietonale vor fi dimensionate între 1.0 m și 4,0 m. În toate cazurile este obligatorie

asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare. Nu se admit soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura nu are lungimea mai mare de 100 m.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică și gaz a obiectivului propus se va face prin branșarea la rețelele existente în municipiul Bistrita. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare. racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV. etc) și a antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Fiecare unitate dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajare, accesibil din spațiul public.

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 30 m măsurată de la cota terenului amenajat la punctul cel mai înalt al clădirii, admitându-se o abatere de 100 cm, respectiv 25 m la nivelul etajului retras. Numărul de niveluri convenționale date de această înălțime este de $(S)+P+6E+ER$. Ultimul nivel va avea o retragere de minim 1.80 m față de planul fațadei. Regimul de înălțime maxim admis este de 8 niveluri supraterrane (subsol / demisol, parter și șapte nivele) plus nivelele subterane.

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific la zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Clădirile 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 pe artera de circulație respectivă. Acoperișurile se recomandă a fi de tip terasă, în caz contrar se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor de tip șarpantă. volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire colectivă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului, locuire. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate sau casete autoiluminate. Acestea vor fi amplasate în afara domeniului public.

Indicatori urbanistici M2a:

P.O.T. maxim =45%, C.U.T. maxim = 4.00

POT recomandat potrivit mobilare prezentată = 25%,

CUT recomandat potrivit mobilare prezentată = 3;

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza, în garaje colective subterane sau locuri de parcare realizate supraterran, pe teren proprietate. Dispunerea pe parcelă se va conform normelor sanitare în vigoare.

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 arborii. 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% din suprafața aferentă fiecărei parcele.

Pentru imobilele de locuințe colective se va asigura minim un loc de parcare la o unitate locativa asigurat pe parcelă proprie. Pentru servicii complementare zonei locurile de parcare se vor calcula conform HGR nr 525/ 1996, republicată. Se va asigura un numar minim de parcare pentru vizitatori de minim 10% din totalul necesarului de parcaje pentru rezidenti.

Imprejmuirile spre stradă ale vor fi în totalitate transparente și vor avea înălțimea de maxim 1,6 m, putând fi dublate cu gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor fi transparente sau opace și vor avea înălțimea maximă de 2.2 m;

Amplasarea construcțiilor se va face în poligonul de implementare a construcțiilor, conform planșei Reglementări Urbanistice.

La amplasarea construcțiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie în

vigoare. Colectarea si neutralizarea deseurilor se va face organizat la o platforma ecologica moderna.

Documentația este însoțită de următoarele avize favorabile, documente, sau avize condiționate:

- Decizia nr. 153 din 05.04.2021 eliberată de către Agenția pentru Protecția Mediului Bistrita – Nasaud;
- Aviz de principiu condiționat nr. 1330/25.01.2021, emis de S.C. „AQUABIS” S.A.;
- Acord favorabil nr. 6050210100283/ 20.01.2021, emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Bistrița;
- Aviz de amplasament favorabil nr 212824430/ 22.01.2021, emis de DELGAZ GRID SA;
- Notă comandă nr 1367/ 13.01.2021;
- Acord nr 14745/07.01.2021, pentru obținere PUZ, emis de Banca Transilvania ;
- Adresa nr 1648407 din 11.01.2021, emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Bistrița" al Județului Bistrița Năsăud;
- Adresa nr 1260709 din 28.12.2020, emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Bistrița" al Județului Bistrița Năsăud;
- Aviz favorabil condiționat nr 562338/ 26.07.2021, emis de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generala de Logistică;
- Notificarea nr 6/ 20.01.2021, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Bistrița Năsăud;
- Aviz nr 206411/ 23.06.2021, emis de I.P.J. B-N, Poliția Municipiului Bistrița, Biroul Rutier;
- Aviz favorabil nr 2717/15.01.2021, emis de Direcția Administrare a Domeniului Public;
- Studiu Geotehnic întocmit de S.C. GEO TECH S.R.L.;
- Studiu de însorire întocmit de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.;
- CF 87858, nr. cad 87858 (provenit din CF vechi nr 61433, nr 62994, nr 86699, nr 87599).
- plan de situație nr 37307/14.06.2021, întocmit pentru PUZ, vizat de OCPI;
- Certificatul de urbanism 1728/72869/03.11.2021;
- Avizul de oportunitate nr 20 din 08.12.2020;
- Avizul Consultativ nr 7/29.09.2021, al Comisiei Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Primăria Municipiului Bistrița;
- Notificările și Declarațiile proprietarilor vecini;
- Anunțul publicat în ziarul Răsunetul din 27.01.2021 și pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița;

Planul urbanistic zonal a fost afișat spre consultare în holul Primăriei municipiului Bistrița, cetățenii fiind anunțați prin ziarul Răsunetul din 27.01.2021 și pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița în data de 28.01.2021, despre posibilitatea consultării și expunerii părerilor despre această documentație. În perioada afișării pe site-ul primăriei www.primariabistrita.ro și publicării în ziarele Răsunetul au fost înregistrate la Primăria municipiului Bistrița observații înregistrate cu numărul: nr 46511/ 31.05.2021, înaintată de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generala Logistică, cu privire la Planul Urbanistic Zonal.

Observațiile au fost aduse la cunoștința beneficiarului și proiectantului PUZ-ului și au fost întocmite de către SC Arhitectura Nouă SRL, în calitate de proiectant, raspunsuri justificative privind obiectivul Planului Urbanistic Zonal, respectiv lămuriri la observațiile înaintate.

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 de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita..

Arhitect Șef
Monica Pop

Director Executiv,
Cincea Dumitru Matei

Cuzdriorean Amalia/2ex

ROMÂNIA
Județul Bistrița Năsăud
Primăria Municipiului Bistrița

Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii depusă de beneficiarul terenului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 1668/11.01.2021 și completările nr 21977/15.03.2021, nr 28791/05.04.2021, nr 50802/14.06.2021, 53879/24.06.2021, nr 64537/27.07.2021, 65818/30.07.2021, 67681/05.08.2021, 83064/27.09.2021, 83218/ 27.09.2021, 85980/05.10.2021 și documentația Plan Urbanistic Zonal nr. 315/7/2020, întocmită de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 4 din 10.11.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru -" Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E.

Inițiatori : proprietari privați;

Proiectant: de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Flaviu Cătălin Muntean.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. : suprafața de 19382 mp identificată în: CF nr 87858, nr cad 87858, subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri, M2, UTR 26.

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

UTR 26: teren situat în intravilanul municipiului Bistrița, subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri, M2;

- regim de construire: discontinuu;
- funcțiuni predominante: instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe;
- H max = 18.0 m la cornișă de la cota terenului amenajat;
- POT max = 60 %;
- CUT max = 2.5;
- retragerea minimă față de aliniament min 5.0 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,
- spații verzi 30% din suprafața terenului;

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

M2a: mixtă cu spații comerciale, instituții, birouri și locuințe colective cu regim de înaltime maxim S (D)+P+6+ER;

- regim de construire: discontinuu/ continuu;
- funcțiuni predominante: comert, birouri, instituții, locuinte colective;

- H max la = 30 metri, admitându-se o abatere de 100 cm, de la cota terenului amenajat;
- P.O.T. maxim = 45%, C.U.T. maxim = 4.00; - recomandat: POT = 25%, CUT = 3;
- spațiu verde minim 30% din suprafața terenului;
- etajului retras va avea o retragere de min 1.80 m față de planul fațadei.
- clădirilor pe parcela se vor amplasa în poligonul de construibilitate.
- se vor respecta retrageri de la aliniament cuprinse între 3.0 - 5.0 m față de străzile de incintă nou propuse, A, B și C;
- se vor retrage la minim H/2 față de limitele laterale ale proprietății dar nu mai puțin de 3.0 m și la minim H/2 față de limita posterioară dar nu mai puțin de 5,0 m.
- distanța dintre clădiri 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.
- parcarile vor fi amenajate în subteran precum și în exteriorul clădirii, asigurându-se cel puțin un loc de parcare pentru fiecare apartament, plus numărul de locuri necesare pentru celelalte funcțiuni conexe conform HGR nr. 525/ 1996, republicată;
- echipare tehnico-edilitară: pe cheltuiala beneficiarilor, din fonduri proprii ale acestora;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.09.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele propuneri:

- se va renunța la imobilul propus adiacent străzii Zefirului, la intrarea pe terenul proprietate și cuprins în poligonul de construibilitate, modificându-se documentația în acest sens potrivit prevederilor legale;
- imobilul adiacent străzii Zefirului, la intrarea pe terenul proprietate, va putea face obiectul unor documentații de urbanism viitoare;

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 1728/72869/03.11.2021, emis de Primăria municipiului Bistrița.


Arhitect Șef
 Monica Pop

C.F. NOU			
Nr. C.F.	Nr. cad.	S. (mp)	Proprietar
87858	87858	19 382	Societatea TERAPLAST S.A.
Parcela VECHI studiate			
Nr. C.F.	Nr. cad.	S. (mp)	Proprietar
86699	86699	16 298	Societatea TERAPLAST S.A.
61433	61433	1 358	Societatea TERAPLAST S.A.
62994	62994	486	Societatea TERAPLAST S.A.
51284	6609/1/18/2/1	1 004	Societatea TERAPLAST S.A.
51281		286	Societatea TERAPLAST S.A.
Total suprafata		19 382 mp	

UTR 26 M2.a:
SUBZONĂ DE LOCUIRE
COLECTIVĂ CU REGIM
DE CONSTRUIRE
DISCONTINUU ȘI
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ
D/S+P+6E+ER
H.max total=30.00m
H.etaj retras=25.00m
D/S+P+6E+ER
P.O.T. max=45%
C.U.T. max=4 ADC/mp

Inspectoratul Județean
de Jandarmi Bistrița-Năsăud

M2

platforma
menajera
ecologica
ingropata
31.3mp

M1

M2.a

M1a

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU
FUNCTIUNI MIXTE: SPAȚII COMERCIALE,
BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII.

LEGENDA

- ZONA DE INTERVENȚIE S= 19 382 mp
C.F. 87858 (c.f. nou)
- IMOBILE ÎNVECINATE EXISTENTE
- STRĂZI ÎN INTERIORUL LOCALITĂȚII
- LIMITĂ PARCELE
- ACCES CAROSABIL ÎN INCINTĂ
- SUPRAFAȚA CONSTRUIBILĂ
- IMOBILE PROPUSE
- PLATFORMĂ CAROSABILĂ INCINTĂ
- ALEE PIETONALĂ
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT
- LOC DE JOACĂ PENTRU COPII
- PLATFORMĂ GOSPODAREASCĂ

U.T.R.-uri existente conform P.U.G.:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE - REGIM DE
ÎNĂLȚIME P+4E CU ACCENTE DE P+5-6E
- ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII PUBLICE,
LOCUINȚE ȘI SERVICII, P+4E
- ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE+INSTITUȚII ȘI
SERVICII, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE P+4E
- ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE

**U.T.R.-uri propuse prin PUZ, față de cei
reglementați în P.U.G.:**

Din UTR 26 M2 în M2.a
UTR M2.a - SUBZONĂ DE LOCUIRE
COLECTIVĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE
DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+6E+ER
H_{max} = 30m P+6E+ER
POT_{max} = 45,00% CUT_{max} = 4 ADC/mp

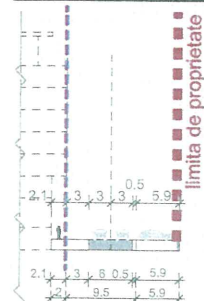
REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN P.U.Z. :

UTR M2.a
-Indici urbanistici propuși:
P.O.T. max. = 45%
C.U.T. max = 4 ADC/mp.teren
Conform MOBILARE URBANISTICĂ:
P.O.T.= 30%; C.U.T.= 3;
SZONĂ PROPUȘĂ SPRE SCHIMBARE DIN M2 ÎN M2.a = 19 382 mp
Regimul de înălțime propus: S+P+6E+ER
Sconstruită propusă estimativ (faza PUZ) = 4 180,00 mp
Scesf. totală propusă estimativ (faza PUZ) = 32 500,00 mp
Nr. de apartamente propuse estimativ (faza PUZ) : 344
Nr. de locuri de parcare propuse estimativ (faza PUZ) : 425
(*din care 185 la sol și 240 în garaj.)

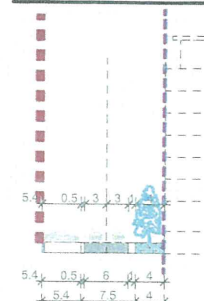
ARHITECTURA NOUĂ SRL
2291
Flavius MUNTEAN
DR. ARH.
MUNTEAN

ARHITECTURA NOUĂ SRL
CLUJ-ROMANIA

PROFIL STRADAL P1



PROFIL STRADAL P2



GRAPHISOFT		Acest document este proprietate intelectuală privată a S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L. și nu poate fi folosit transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă. Utilizarea se trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original, de culoare albastră. ©2020 ARHITECTURA NOUA		L.S.			
		S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L. BIROU DE ARHITECTURA C.U.I. R 14871144 J12 / 1697 / 2002 www.arhitecturanoua.ro TEL/FAX. 0264 599011 E-MAIL arhitecturanoua@gmail.com		Beneficiar: Societatea TERAPLAST S.A. sat Săratel, comuna Șieu-Măgheruș, DN 15A, județul Bistrița-Năsăud Obiectiv: P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII.		Nr. proiect: 315/7/2020 Faza: P.U.Z.	
Sef proiect: arh. Flavius MUNTEAN				Amplasament: str. Zefirului, F.N., mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, Nr. C.F. 87858.		Denumirea planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE Planșa nr.: A.04'	
Proiectat: arh. Flavius MUNTEAN				Scara: 1:1000			
Desenat: arh. Rebeca SUCIU		Data: Oct. 2021					

RAPORT

Privind informarea și consultarea publicului cu privire la

PUZ pentru " Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita,

a. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru informarea și consultarea publicului:

- în data de 11.01.2021 inițiatorii P.U.Z.-ului au afișat în holul Primăriei municipiului Bistrița un afiș conform Anexei 1 (cu dimensiunile 60 x 90 cm conform model din anexă) , privind intenția de elaborare a Planul Urbanistic Zonal " Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrita, str. . Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita.
- pe terenul studiat a fost expuse două panouri, rezistente la intemperii, cu dimensiunile de 60 x 90 cm (conform modelului din ANEXA 1), în data de 08.01.2021 certificată pe propria răspundere a beneficiarului. Panourile au fost expuse spre consultare pe o perioadă de cel puțin 25 zile calendaristice.
- documentația Plan Urbanistic Zonal a fost publicată și pe site-ul primăriei www.primariabistrita.ro în perioada de 28.01.2021 – 27.10.2021, spre consultarea cetățenilor interesați, cuprinzând:
 - partea scrisă : memoriul tehnic și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
 - partea desenată: - plan de încadrare în zonă;
 - plan de situație existent;
 - planșă reglementări urbanistice (posibilități de mobilare);
 - planșă reglementări edilitare;
 - planșă cu proprietatea asupra terenurilor;
- s-a publicat în presa locală în ziarul Răsunetul din data de 27.01.2021, anunțul privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal - " Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita.
- au fost notificați proprietarii cu privire la Planul Urbanistic Zonal Construire ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte: spații comerciale, birouri și locuințe colective, amenajări exterioare, circulații", în municipiul Bistrița, str. Zefirului, nr. 1E, mun. Bistrita, conform prevederilor HCL 159/29.09.2011 și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată.

b. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

- în perioada afișării pe site-ul primăriei www.primariabistrita.ro și publicării în ziarele Răsunetul au fost înregistrate la Primăria municipiului Bistrița observații înregistrate cu numărul: nr 46511/ 31.05.2021, înaintate de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică;
- observațiile au fost aduse la cunoștința beneficiarului și proiectantului PUZ-ului și au fost întocmite de către SC Arhitectura Nouă SRL, în calitate de proiectant, raspunsuri justificative privind obiectivul Planului Urbanistic Zonal, respectiv lămuriri la observațiile depuse.

Responsabil - informarea și consultarea publicului,
Cuzdriorean Amalia