



Arhitect sef

Directia Administratie Publica, Juridic

Nr. 108692 /05.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.Z. „**Realizarea unui complex rezidential si spatii comerciale**” pe terenul situat in intravilanul localitatii componente Sigmir, str. lazului din municipiul Bistrița "UTR 22.

conform Proiectului nr.212/2021 întocmit de către SC Auto Gav 2006 SRL;

Planul Urbanistic Zonal prezentat studiaza posibilitatea și implicațiile privind completarea și detalierea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița, aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 pe terenul situat in intravilanul municipiului Bistrita, localitatea componenta Sigmir UTR 22 pe terenuri in suprafata totala de 5 ha 0360 mp .

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 imobilul este situat in intravilan in UTR 22 - L2-subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate si M1a. Prin PUZ s-a studiat posibilitatea modificarii si completării prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 și schimbarea prevederilor urbanistice prin schimbarea destinatiei terenului in suprafata de 5 ha 0360 mp in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective in regim de inaltime de max.P+2E+ER in numar de 42 cu 8 apartamente/imobil, rezultand un total de 336 apartamente cu un numar de 342 locuri de parcare, magazin tip hiper market cu suprafata de 1144 mp, institutii de invatamant-gradinita cu suprafata de **458,0 mp** cu dotarile aferente, spatii cu servicii de sanatate publica sala de sport, piscina si servicii de proximitate cu suprafata de **960,0mp** cu un numar de 6 locuri de parcare pentru gradinita si 59 locuri de parcare pentru spatii cu alta destinatie (hiper market).

-accesul principal din DJ 151 pe str. lazului care va avea latimea de 10,0 m cu doua benzi de circulatie, trotuare pe ambele sensuri si pista de biciclete si strazile private- de incinta propuse la latimea de 5,0 m cu un sens de circulatie de 3,5 m si trotuar de 1,5m care face legatura cu celelalte strazii colectoare si str. lazului si străzi cu lățimea de 6,5 m carosabil, un singur sens de circulație de 3,5 m, trotuare pe ambele sensuri de 1,5 m si parcarl laterale de 2,5 m intercalate cu spatii verzi amenajate si arbusti ornamentali, străzi de categoria a-IV-a , dimensionate conform prevederilor legale si prevederile din R.L.U. aferent PUG; In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

-accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere la cele 8 puncte gospodaresti propuse si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje.

-numarul locurilor de parcare sunt distribuite astfel: supraterrane 392 supraterrane pentru locuintele colective, un numar de 57 locuri de parcare supraterrane pentru super market si 5 locuri de parcare pentru gradinita

-pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si birourilor.

-aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor; - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă; - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă; - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

-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 50 mp;- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; clădirile izolate se vor reface față de

limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri:- 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 recomandă retrageri față de aliniament de minim 6,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, – completarea infrastructurii tehnico – edilitare, amenajare locuri de parcare se va face pe cheltuiala beneficiarilor conform planului de etapizare si implementare;

- împrejmuirile vor fi transparente eventual dublate de gard viu, către aliniamentul stradal și vor avea înălțimea max 1,70m , iar spre celelalte vecinătăți , împrejmuirile vor fi transparente sau opace cu înălțimea max.2,20 m din care înălțime soclu 0,60 m sau din gard viu – împrejmuiri opace pentru asigurarea protecției vizuale;

- împrejmuirile vor fi transparente eventual dublate de gard viu, către aliniamentul stradal și vor avea înălțimea max 1,70m , iar spre celelalte vecinătăți , împrejmuirile vor fi transparente sau opace cu înălțimea max.2,20 m din care înălțime soclu 0,60 m sau din gard viu – împrejmuiri opace pentru asigurarea protecției vizuale;

- terenul ce face obiectul PUZ-ului propus, fiind într-o zona de locuinte individuale, obiectivele propuse trebuie să se încadreze prin volumetrie aspect și funcționalitate specifice acestei zone, să nu fie agresive față de vecinătăți și să nu introducă restricții de construire pe parcelele învecinate legate în principal de însoțirea obiectivelor vecine, însoțirea proprie identificată în funcție de ce și cum se poate construi în continuare pe parcelele învecinate. PUZ-ul va stabili reguli privind volumetria și aspectul construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să identifice numărul maxim de apartamente posibil a fi realizate într-un singur volum, considerat o locuință colectivă mică, o unitate funcțională cu o singură casă de scara.

INDICATORII PROPUȘI

L2

- POT 35 %

- CUT max. 1,2 mp Adc/mp teren

IS2

- POT 70%

- CUT 2,1

- suprafata totala de teren 5 ha 0360 mp.

- suprafata de teren aferenta imobilelor de locuire-4 ha 2107mp

- suprafata construita 42 imobile- 7600 mp.

- suprafata teren propusa spre dezmembrare care se va ceda domeniului public pentru regularizarea str. Iazului -671 mp.

- suprafata teren pentru amenajare statie de autobuz 77 mp care se propune a se amplasa pe terenul aparținând primăriei (642 mp)

- suprafata teren V1-spatii verzi amenajate si plantate cu arbori si arbusti 4140 mp (gradini urbane cu acces public).

- suprafata spatiu verde aferenta imobilelor cuprinsa intre 320 mp/imobil- (suprafata parcela 521 mp din care 12 mp aleie de acces, suprafata construita 189 mp)-554 mp (suprafata lot 746 mp din care aleie de acces 12 mp, suprafata construita 189 mp).

- suprafata totala spatii verzi aferente imobilelor- 1 ha 9489 mp.

- suprafata trotuare (latime 1,5) 1926 mp intercalata cu arbusti de aliniament.

- teren aferent parcarilor propuse paralel cu strazile in numar de 88 cu suprafata de teren de 440 mp,

- parcari in locuri special amenajate 254 (12,5 /parcare) suprafata de teren afectata de parcari 3175 mp.

- suprafata teren aferenta circulatie in interiorul parcarilor-900 mp aferente blocurilor.

- suprafata teren aferent strazilor (parti carosabile) 3740 mp

- suprafata de teren aferenta Postului Trafo-6mp.

- statie pompe 20 mp

- suprafata totala de teren aferenta hipermarket si alte dotarii 6034 mp din care:

- spatiu verde aferent hipermarketului 1293,5 mp.

- suprafata aferenta parcarilor 737,5 mp.

- suprafata carosabil in interiorul parcelei 1899,0 mp.

- suprafata construita-1144 mp hipermarket +960 mp supraf constr. spatii de servicii, piscina, sanatate publica .

-suprafata teren aferent gradinitei 2220m mp din care:

- suprafata construita 458 mp.
- suprafata parcare 75 mp (6 locuri de parcare)
- suprafata in interiorul parcelei 150 mp.
- suprafata aleie, loc de joaca si spatiu verde 1537 mp.

Documentatia pentru PUZ este insotita de urmatoarele avize/acorduri:

CertIFICATELE de urbanism nr. 9/104906 din 11.01.2019 si nr.915/34871 din 25.06.2020 eliberate de PRIMĂRIA municipiului Bistrița.

Avizul de oportunitate nr. 2/16012 din 22.03.2021 eliberat de PRIMARIA municipiului Bistrita/Arhitect Sef/Serviciul Urbanism;

Decizia etapei de incadrare nr. 172/13.04.2021 eliberată de Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud;

Avizul de amplasament nr. 3148/22.02.2017 si avizul de principiu favorabil nr. 407/17.02.2021 eliberat de SC.Aquabis S.A.;

Avizul nr.15/27.07.2020 eliberat de A.N.I.F Bistrita -Nasaud.

Avizul nr.211815016/18.07.2019 eliberat de SC.Delgaz Grid S.A. Târgu -Mureș/Echipa Acces la retea gaz Bistrita;

Avizul de securitate la incendiu nr.185/19/SU-BN din 19.07.2019 eliberat de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Bistrita al Jud. Bistrita Nasaud. nu este

Acordul prealabil nr.164606/01.08.2019 eliberata de Inspectoratul de Politie Judetean Bistrita-Nasaud, Politia Municipiului Bistrita-Biroul Rutier.

Acordul prealabil nr VB/13774/17.07.2018 eliberat de Directia tehnica, investitii, lucrari publice-Serviciul administrare drumuri, lucrari publice

Avizul nr.52504/18.06.2021 eliberat de Primaria municipiului Bistrita/Directia Servicii Publice.

Notificarea nr.147/09.09.2019 eliberata de Direcția de Sănătate Publică a județului Bistrița-Năsăud;

Avizul nr. 60502014782 /30.10.2020 eliberat de S.D.E.E. Transilvania Nord S.A. ;

Studiul geotehnic nr.nr 42/2018 intocmit de SC Total Cad Proiect SRL-D.

Studiul privind organizarea circulatiei si transporturilor din 2021 elaborat de Zoom Proiect SRL.

Anunțul „Răsunetul” și „Mesagerul de Bistrița” in data de 10.10.2019 anunțul privind intenția de elaborarea a Planul Urbanistic Zonal „Realizarea unui complex rezidential si spatii comerciale”.

Avizul consultativ nr. 9 din 29.09.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului.

Avizul nr.4 din 29.09.2021 al Arhitectului sef.

Procesul verbal nr.1483/02.10.2020 eliberat de OCPI Bistrita Nasaud si CF-urile 62567, 62568, 62569, 62662, 62663 detinut cu drept de superficie de catre Sigmir Residence 1 SRL.

Procesul verbal nr.74968/25.09.2019 încheiat cu ocazia afișării;

Raportul nr.74968/15.11.2019 privind informarea și consultarea publicului;

Notificarile proprietarilor de terenuri cu care se invecineaza imobilele care fac obiectul PUZ-ului.

Avand in vedere cele de mai sus, in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, a Legii 289/2006 art.25, (1), 57, 58, 59, 60 si a Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propunem aprobarea de catre Consiliul Local al municipiului Bistrita a Planului Urbanistic Zonal “ **Realizarea unui complex rezidential si spatii comerciale” pe terenul situat in intravilanul localitatii componente Sigmir, str. lazului din municipiul Bistrita** ”UTR 22.

Arhitect sef

Pop Monica

Director executiv
Cincea Dumitru Matei

Intocmit
Malaicu Sabina