

Nr. 205/01.11.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița și construire case de locuit" în municipiul Bistrița, extravilan zona str Matei Corvin

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

Cererea înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 58293/ 07.06.2023.

Referat de Aprobare nr. 69465/ 10.07.2023 a Primarului municipiului Bistrița;

Raportul de specialitate nr. 69460/ 10.07.2023 al Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Direcția
Administrație Publică Juridică; *DJRMF*

Avizul Consultativ nr 13 / 19.11.2019 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de
urbanism a municipiului Bistrița;

Avizul Consultativ nr 22 / 09.12.2022 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de
urbanism a Consiliului Județean Bistrița - Năsăud;

Avizul nr 03/ 03.07.2023, al Arhitect Șef al municipiului Bistrița;

Avizul _____nr. _____ al Comisiilor Reunite ale Consiliului Local al Municipiului
Bistrița; *C2 C3*

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilanul
municipiului Bistrița și construire case de locuit" în extravilanul municipiului Bistrița, zona str Matei
Corvin, proiect nr. 10/2019, întocmit de SC ARHI DESIGN SRL

Raportul nr. 47378/ 13.07.2020 privind informarea și consultarea publicului cu privire la Planul
Urbanistic Zonal;

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 -"Introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița și construire case de locuit" pentru suprafața de 1500 mp teren proprietate privată identificat în CF nr. 64529, nr. cad. 64529 și CF nr 55262, nr cad 55262, str Matei Corvin, conform Proiectului nr 10/ 2019, întocmit de SC ARHI DESIGN SRL, și Regulamentul aferent, prezentat, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art.1 modifică și completează 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 1500 mp teren din extravilanul municipiului Bistrița, pentru UTR 25.

ART. 3. Realizarea rețelelor de utilități și căile de acces, dimensionate conform documentației, se vor edifica și recepționa pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului PUZ, anterior eliberării Autorizației de construire, pentru casele de locuit.

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 Arhitect Șef, se va transmite la Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, documentația specifică prevăzută în norme, conform PUZ aprobat, totodată se transmite conform prevederilor legale, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

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, va comunica prezenta hotărâre către:

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

PROIECT DE HOTĂRĂRE
INIȚIAT
DE PRIMAR
Turc Ioan



AVIZ DE LEGALITATE

SECRETAR,
FLOARE GAFTONE



Bistrița la, _____

Nr. _____

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

PRIMAR

Nr 69465/ 10.07.2023

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 de SC ARHI DESIGN SRL, studiază posibilitatea introducerii unor terenuri situate în extravilanul municipiului Bistrița, la limita intravilanului, UTR 25, în suprafață totală de 1500 mp, înscrise în CF nr. 64529, nr. cad. 64529 și CF nr 55262, nr cad 55262, pentru construirea unor case de locuit, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent PUZ.

Documentația PUZ este însoțită de avizele 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 proiectant de specialitate înscris în registrul urbanistilor, avizele solicitate prin certificatul de urbanism, condițiile din avizele emise, propunerile urbanistice din documentație și cele scrise mai sus:

Propun aprobarea Proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița și construire case de locuit" în municipiul Bistrița, extravilan zona str Matei Corvin, de către Consiliul local al municipiului Bistrița.

PRIMAR,
Turc Ioan



Arhitect Șef
Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice
Nr. 69460/ 10.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -"Introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița și construire case de locuit" în municipiul Bistrița, extravilan, zona str Matei Corvin

Planul Urbanistic Zonal prezentat, întocmit de SC ARHI DESIGN SRL, studiază posibilitatea introducerii unor terenuri în intravilanul municipiului Bistrița în vederea construirii unor case de locuit. Zona studiată este situată la limita intravilanului, UTR 25.

Planul Urbanistic Zonal studiază o suprafață aproximativă de 1500 mp terenuri proprietate privată conform CF nr. 64529, nr. cad. 64529 și CF nr 55262, nr cad 55262.

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Bistrița, pe strada Matei Corvin, zonă predominant de locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri. Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință livada.

Pe terenul studiat în suprafața de 1500 mp se propune construirea unor locuințe unifamiliale respectiv o subzonă funcțională mixtă M1a.

M1a: subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;

Utilizări admise:

- 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;

Utilizări admise cu condiționări:

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.

Utilizări interzise:

- 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;
 - depozități 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;

Se vor amenaja spații verzi de minim 30% din suprafața terenului. Se propune realizarea de locuri de parcare pe teren proprietate privată. Nu sunt admise parcuri în afara proprietății.

Accesul carosabil și pietonal pe amplasament se va realiza din strada Matei Corvin situată pe latura S-E a zonei în studiu. Strada Matei Corvin s-a propus a fi modernizată și va avea o lățime de 9,00 m (carosabil, trotuar /piste de biciclete).

Construcțiile și amenajările propuse, prin amplasare și funcționare, nu vor afecta buna funcționare a circulației din zonă. Circulația pietonală va fi asigurată pe trotuarele propuse.

Regimul de înălțime propus este de maxim D (S)+P+1E (M) cu înălțimea maximă la cornisa de 9.0 m de la cota terenului amenajat, pentru zona cu construcții de locuințe individuale.

Procentul de ocupare a terenului (POT) propus este de:

P.O.T. max= 35 %

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de:

C.U.T.max=1.2

Suprafața minimă de teren pentru ca parcela să fie construibilă este de 500 mp.

Amplasarea construcțiilor la strada Matei Corvin se va face la 9.0 m din axul străzii modernizată.

Amplasarea construcțiilor se va face la minim 3.0 m față de limitele laterale și min 5.0 m față de limita posterioară a parcelei.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor.

Împrejmuirile necesare pentru a împiedica intruziunile, pentru a separa zone funcționale și a asigura protecție vizuală pot fi opace, transparente, decorative. Către proprietățile învecinate se vor realiza de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.2 m.

Către stradă împrejmuirea va fi transparentă și prin aspect, conformare, materiale, finisaje, vor contribui la ridicarea nivelului estetic al zonei. Înălțimea împrejuririlor la străzi va fi de maxim 1.7 m, cu soclu de maxim 0.6 m.

Asigurarea utilităților se va realiza prin extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații existente în zona, pe cheltuiala beneficiarilor.

Pentru evitarea poluării solului și aerului se vor lua măsuri ca deșeurile de tip menajer să facă obiectul unui contract cu o firmă de salubritate.

Apele provenite din precipitații vor fi colectate în rigolele cailor principale de transport. Se recomandă dimensionarea corespunzătoare a acestora în cadrul proiectului de execuție a drumurilor în ansamblul de locuințe și dotări.

Spațiile verzi vor fi întreținute permanent. Construcțiile de acest fel nu produc noxe și nu poluează mediul deci nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului.

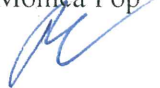
Documentația este însoțită de următoarele avize favorabile, documente, sau avize condiționate:

- Decizia nr. 20 din 16.01.2019 eliberată de către Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița - Năsăud;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 20400/19.09.2022, emis de Delgaz Grid S.A.;
- Acord favorabil nr. 6050220909286/ 19.09.2022, emis de DEE România, Sucursala Bistrița;
- Aviz Favorabil nr. 213900348/23.09.2022, emis de S.C. „AQUABIS” S.A.;
- Studiu Geotehnic întocmit de S.C. GOMAS S.R.L.;
- Aviz Direcția Servicii Publice Bistrița nr 102453/ 19.10.2022;
- Aviz prealabil nr 607/ 27.06.2019, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- Aviz nr 22/ 09.12.2022, al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism/ Arhitect Șef, emis de Consiliul Județean Bistrița Năsăud;
- Avizul Consultativ nr 13/19.11.2019, al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Primăria Municipiului Bistrița;
- Notificările și acordurile proprietarilor terenurilor învecinate cu parcelele studiate prin Planul Urbanistic Zonal, cu privire la reglementările urbanistice propuse prin PUZ;
- CF nr. 64529, nr. cad. 64529 și CF nr 55262, nr cad 55262, proprietate privată;
- Extrase din planuri cadastrale nr 28311 și nr 28312;
- Avizul de Oportunitate nr. 9/ 04.07.2022;
- Certificatul de urbanism nr. 1064/ 53425/14.06.2022, prelungit cu nr 1090/56695/ 19.06.2023 ;
- Anunțul publicat în ziarul Răsunetul din 02.10.2019 și ziarul Mesagerul nr 6495/02.10.2019 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 02.10.2019 și ziarul Mesagerul nr 6495/02.10.2019 și online site-ul Primăriei municipiului Bistrița www.primariabistrita.ro în data de 29.08.2019, despre posibilitatea consultării și expunerii părerilor despre această documentație. Nu s-au înregistrat observații cu privire la acesta.

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 -"Introducere teren în intravilanul municipiului Bistrița și construire case de locuit" extravilan zona str Matei Corvin, municipiului Bistrița, beneficiari proprietari privați.

Arhitect Șef
Monica Pop



Director Executiv,
Cincea Dumitru Matei

