



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud
E-mail: primaria@municipiubistrita.ro <http://www.primariabistrita.ro>
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

Aviz Consultativ nr. 7/07.12.2022

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, întrunită în data de 07.12.2022, cu un număr de 14 membrii prezenți din totalul de 20 membrii.

Analizând studiul de oportunitate depus în vederea elaborării P.U.Z.- Regenerare urbana Drumul Sigmirului Nord-amenajare, municipiului Bistrita, str. Drumul Cetatii nr.85A, jud. Bistrița-Năsăud, în baza certificatului de urbanism nr.1796 din 10.10.2022, emis de Primăria municipiului Bistrita, studiu întocmit de SC Arhimar SRL arh. Botea Claudiu,

Emitte,

AVIZ FAVORABIL PENTRU STUDIU DE OPORTUNITATE

cu 13 voturi "pentru", un membru nu a votat, din totalul de 14 membrii prezenți, cu următoarele recomandări:

- Drumul privat situat pe latura estică a parcelei va fi cu două sensuri de circulație și va studiat prin P.U.Z ca drum de utilitate publică
- Se va studia posibilitatea creării unei a trei benzi între sensul giratoriu propus la intersecția cu str. Compozitorilor până în str. Drumul Cetatii
- Se va respecta suprafața de spații verzi aferenta zonei IS2 pe terenul proprietate și se va studia posibilitatea amplasării unui copac la fiecare 3 locuri de parcare
- Se vor propune stații de încărcare mașini electrice
- Se va studia o ieșire facilă înspre str. Drumul Cetatii printr-un sens giratoriu
- Se va studia posibilitatea creării unei legături funcționale între incinta Dedeman și incinta propusă spre amenajare

PREȘEDINTE,
IOAN TURC



Întocmit – Salagean Diana /2ex

ROMÂNIA
Județul Bistrița-Năsăud
Primăria Municipiului Bistrița



Ca urmare a cererii adresate de Negrea Viorel Marius, reprezentant legal al S.C. CONSULT IMOBIL S.R.L. cu domiciliul/sediul în județul Bistrița-Năsăud, municipiul/orașul/comuna Bistrița, satul, sectorul, cod poștal, str. Andrei Mureșanu nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la Primăria Bistrița sub nr. 111716 din 10.11.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 44..... din 21.12.2011

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal –Regenerare urbană Drumul Sigmirului Nord- amplasament, municipiului Bistrița, str. Drumul Cetății nr. 85A, jud. Bistrița-Năsăud

Generat de imobilele – înscrise în CF nr. 76814, 56749, 76819, 76820, 86648, 76814, 50808, 50810, 51771, 64773, 64783, 70678, 70679, 70692, 71589, 85985, 85986, 86647, 92172, 76814-C1-U3, 76814-C1-U9, 76814-C1-U6, 76814-C1-U8, 76814-C1-U5, 76814-C1-U2, 70691, 54854, 76821, 76814-C1, 76815, 76816, 76817, 85984, 76814-C1-U7. Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin H.C.L nr.136/2013 prelungit cu HCL 184/2018.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul, proprietate privată și teren aparținând domeniului public al municipiului Bistrița-spății verzi, cai de acces în suprafața de aproximativ 45.315mp este delimitat astfel:

- la Est – proprietate privată.
- la Sud- str. Sigmirului.
- la Nord- proprietate privată.
- la Vest-str. Drumul Cetății.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiuni existente:

- funcțiunea dominantă
- conform PUG mun. Bistrița aprobat prin H.C.L nr.136/2013 prelungit cu HCL 184/2018
- imobilele teren și construcții sunt situate în UTR 11- A2-subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu și UTR 11- V1 subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat;

-funcțiunea propusă -IS2- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial;

- VI - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat;

-T2 -subzona transporturilor rutiere

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

IS2- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial

- P.O.T. max. 70%

- CUTmaxim=2.1, CUTvolumetric maxim=8.5;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

VI- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat;

- P.O.T. max. 5%

- CUTmaxim=0.2.

T2 -subzona transporturilor rutiere

Reglementări obligatorii:

- se va respecta aliniamentul existent la str. Sigmurului

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât IS2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;

- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Planul Urbanistic Zonal se va elabora conform prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și va urma procedura legală de aprobare.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul se va realiza din str. Sigmirului și din str. Drumul Cetatii
- va fi prevăzut un sens giratoriu la intersecția str. Sigmirului cu str. Compozitorilor
- se va studia posibilitatea creării unei a trei benzi între sensul giratoriu propus la intersecția cu str. Compozitorilor până în str. Drumul Cetatii
- parcajele se vor amenaja în incinta obiectivului și se va studia posibilitatea reamenajării parcarilor existente pe domeniul public
- se va studia posibilitatea creării unei legături funcționale între incinta Dedeman și incinta propusă spre amenajare
- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respective extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, - completarea infrastructurii tehnico-edilitare, se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dimensionat conform H.G.R. 525/1996 dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

5. Capacitățile de transport admise:

- autovehicole de transport public și privat, autovehicole transport marfă, aprovizionare

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Aceese carosabile:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dimensionat conform H.G.R. 525/1996 dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. :

- Avize ale deținătorilor de utilități: SC Electrica SA, SC Aquabis SA, SC E-On Gaz SA, telefonizare, însoțite de planurile de situație vizate.
- acord de mediu eliberat de Agenția de Protecție a Mediului
- aviz Direcția Servicii Publice Bistrița
- aviz Inspectoratul de Poliție
- aviz ISU BN
- aviz Direcția de Sănătate Publică Bistrița-Năsăud
- studiu de trafic
- studiu geotehnic
- plan cadastral actualizat și vizat O.C.P.I.
- acordul bancilor
- Planul Urbanistic Zonal se va elabora pe suport topografic actualizat la zi și în sistem vectorial.
- Planul Urbanistic Zonal va fi corelat cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184/2018.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Reglementări privind implicarea publicului cu privir la elaborarea documentațiilor P.U.Z. – în conformitate cu Regulamentul local aprobat prin HCL nr. 159/29.09.2011:

Procedura de consultare a publicului conform HCL 159/2011 intră în sarcina beneficiarului.

În vederea aprobării documentației, Planul Urbanistic Zonal va fi supus consultării populației, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului local privind implicarea publicului cu privir la elaborarea documentațiilor de urbanism – aprobat prin HCL nr. 159/2011 iar beneficiarul are următoarele obligații:

- consultarea publicului pe parcursul elaborării propunerilor astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații;
- Informarea și consultarea publicului cu privire la propuneri din PUZ se face înainte de trasmiserea documentației pe circuitul tehnic de avizare și debutează cu cererea înregistrată la primăria municipiului Bistrița împreună cu următoarea documentație:
 - a. Copia Avizului Prealabil de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism emis pe baza acestuia.
 - b. Documentația PUZ întocmită conform prevederilor legale, mai puțin avizele: partea scrisă- memorial tehnic și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, partea desenată: plan de încadrare în zonă, plan de situație existent, planșă de reglementări urbanistice-zonificare, planșă de proprietate asupra terenurilor și posibilități de mobilare, 3 exemplare pe suport de hârtie și un exemplar în format digital. Documentația în format digital va fi atașată pe site-ul Primăriei pe o perioadă de 25 zile calendaristice.
 - c. Un afiș de dimensiunile 60x90 cm conform modelului din anexa nr. 1, care va fi expus la Primăria municipiului Bistrița.
 - d. Dovada expunerii a trei panouri, rezistente la intemperii, cu dimensiunile 60x90 cm, conform modelului din anexa nr.1, pe terenul studiat, cu poze de la fața locului, certificate pe propria răspundere cu data afișării. Panourile vor fi expuse spre consultare pe o perioadă de cel puțin 25 de zile calendaristice.
 - e. Vor fi notificați cetățenii direct afectați de propunerile PUZ, aducându-li-se la cunoștință posibilitatea, modul, locul, perioada și orarul în care pot consulta documentele. Obsevațiile, sugestiile și propunerile celor interesați pot fi transmise la sediul Primăriei

municipiului Bistrița prin Registratura Generală sau online, în termen de maxim 25 de zile calendaristice de la data anunțului.

- f. Circuitul legal de avizare va începe după completarea documentației cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism și după afișarea pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița a Raportului informării și consultării publicului.

Cererea pentru emiterea avizului de oportunitate a fost analizată în ședința CTATU din 07.12.2022 și a fost avizată favorabil pentru elaborarea documentației PUZ - Regenerare urbană Drumul Sigmirului Nord- amplasament, municipiului Bistrița, str.Drumul Cetății nr.85A, jud. Bistrița-Năsăud cu următoarele recomandări:

- Drumul privat situat pe latura estică a parcelei va fi cu două sensuri de circulație și va studiat prin PUZ ca drum de utilitate publică
- Se va studia posibilitatea creării unei a trei benzi între sensul giratoriu propus la intersecția cu str. Compozitorilor până în str. Drumul Cetății
- Se va respecta suprafața de spații verzi aferentă zonei IS2 pe terenul proprietate și se va studia posibilitatea amplasării unui copac la fiecare 3 locuri de parcare
- Se vor propune stații de încărcare mașini electrice
- Se va studia o ieșire facilă înspre str.Drumul Cetății printr-un sens giratoriu
- Se va studia posibilitatea creării unei legături funcționale între incinta Dedeman și incinta propusă spre amenajare

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1796 din 10.10.2022, emis de Primăria municipiului Bistrița pentru obiectivul Planului urbanistic zonal –Regenerare urbană Drumul Sigmirului Nord- amplasament, municipiului Bistrița, str. Drumul Cetății nr. 85A, jud. Bistrița-Năsăud.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

**ARHITECT ȘEF,
POP MONICA**



Întocmit – Salagean Diana /2ex

