



Arhitect Șef
Serviciul Urbanism
Nr. 106248 din 15.11.2022



Ca urmare a cererii adresate de SC CRISTIRO SA cu sediul în județul Bistrița Năsăud, municipiul Bistrița, str. Industriei, nr 5, înregistrată sub nr. 106248 din 27.10.2022;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite;

AVIZ DE OPORTUNITATE

NR. 6 / 15.11.2022

18 / 18.11.2022

pentru întocmire documentație Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație din spații industriale și administrative în spații comerciale, amenajare incintă, accese și parcuri; în municipiul Bistrița, str. Industriei, nr. 5.

generat de imobilele: parcele de teren în suprafață totală de 23507 mp. Imobilele sunt proprietatea privată astfel: a SC CRISTIRO SA Bistrița conform CF nr. 110801, CF nr. 110802, CF nr. 110803, CF nr. 110804, CF nr. 110805, CF nr. 110806, CF nr. 110807; imobilul înscris în CF nr 110808, nr cad 110808, 110808-C1 este proprietatea SC FOREGROUND EDU SRL, cu respectarea următoarelor condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Conform anexei la prezentul aviz, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 11 în subzona A2, subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu, . Imobilele sunt proprietate privată în suprafață totală de 23507 mp.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți: funcțiunea terenului studiat prin PUZ va fi de subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general IS1:

3 Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - existenți A2:

- indicatori urbanistici: P.O.T. max = 60 %; C.U.T. maxim = 1.8, C.U.T. volumetric maxim = 7.2
- suprafața de teren minimă pentru ca o parcelă să fie construibilă, $S_{min} = 1000$ mp, cu front la stradă de minim 15 mp;
- 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;
- înălțimea maximă admisibilă este de două niveluri supraterrane: P+2E. - înălțimea maximă admisă nu va depăși 12 m.;
- se vor amenaja locuri de parcare conform HGR 525/ 1996, republicată, pe teren proprietate privată; - 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.

- se vor respecta toate prevederile Codului Civil;
- prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: **10,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a; - **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.
- clădirea va fi retrasă față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 m;
- accesul la teren se va face din strada Industriei;

4 Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - propusi IS1:

IS1:

- POT propus = 50 %; CUT propus = 2.5;
- regimul de înălțime maxim P+1E;
- suprafața de teren minimă pentru ca o parcelă să fie construibilă va fi S=600 mpc;
- spațiile verzi minim în suprafață de 2605 mp din suprafața terenului, respectiv perdele de vegetație pe limitele laterale ale parcelei de teren;
- numărul locurilor de parcare va fi dimensionat conform HGR 525/ 1996, republicată pentru fiecare funcțiune, precum și pentru punctul gospodăresc; - se vor amenaja un număr de minim 231 locuri parcare și platformă gospodărească de 25 mp;
- se vor respecta toate prevederile Codului Civil;
- construcțiile vor păstra o retragere de minim 35.0 m față de limita N-V a proprietății, adiacentă Drumului Cetații; - retragerea față de limitele laterale ale parcelei de teren va fi egală cu minim 1/2 din înălțime la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- circulația carosabilă și pietonală se va face din Drumul Cetații prin amenajarea unui sens giratoriu pe strada Drumul Cetații și din str. Industriei;
- în zona există toate rețele edilitare (rețea de energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare). - construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

Toate cheltuielile generate de extinderea rețelelor și amenajarea căilor de acces auto și pietonale se vor face pe cheltuiala investitorului .

5 Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- se vor asigura locuri de parcare conform HGR nr. 525/ 1996, republicată; - locurile de parcare vor fi asigurate pe parcela proprietate, fără afectarea domeniului public;

6 Capacitățile de transport admise: autovehicule de transport persoane și marfă.

7 Operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat : - dezlipire / comasare, parcele de teren;

8 Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- avize deținătorii de utilități: SC AQUABIS S.A, SC ELECTRICA S.A., SC E-ON GAZ SA; -aviz Telefonizare; - Aviz Direcția Servicii Publice; - aviz Inspectoratul de Poliție Bistrița Năsăud; - aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență Bistrița; ISU protecție Civilă - acord emis de Agenția pentru Protecția Mediului, Bistrița Năsăud; - Aviz Direcția de Sănătate Publică, Bistrița Năsăud; - Studiu Geotehnic; - Studiu de circulație; -acord Direcția Tehnică din cadrul Primăriei municipiului Bistrița; -aviz Ministerul transporturilor - SN CFR; -aviz Drumuri Naționale; - aviz SGA;

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

Conform prevederilor HCL 159/29.09.2011, în cazul în care inițiatorul planului urbanistic zonal este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului intră în sarcina inițiatorului.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, și debutează cu cererea care se înregistrează la Registratura Generală a Primăriei municipiului Bistrița împreună cu următoarea documentație: a) copia Avizului de oportunitate și a Certificatul de Urbanism; b) documentația PUZ întocmită conform prevederilor legale, mai puțin avizele: partea scrisă - memoriul tehnic și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului; 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; c) un afiș cu dimensiunile 60 x 90 cm care va fi expus la Primăria municipiului Bistrița;

d) dovada expunerii a 3 panouri, rezistente la intemperii, cu dimensiunile 60 x 90cm, conform modelului din anexa nr.1, pe terenul studiat, cu poze de la fața locului, certificate pe propria răspundere cu data afișării.

Vor fi notificați cetățenii proprietari ai terenurilor vecine direct afectate de propunerile PUZ, aducându-li-se la cunoștință posibilitatea, modul, locul, perioada și orarul în care pot consulta documentele. Observațiile, 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. Dovada notificării proprietarilor terenurilor vecine direct afectate se vor anexa în documentația înaintată spre semnare.

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

Elaboratorul PUZ -ului va răspunde de legalitatea propunerilor din documentație. Planul Urbanistic Zonal va fi corelat cu Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița.

Avizul de Oportunitate a fost discutat în sesiunea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.06.2022 și a fost avizată favorabil pentru funcțiunea comercială.

Prezentul Aviz de Oportunitate nu obliga Consiliul Local al municipiului Bistrița să aprobe Planul Urbanistic Zonal.

Pentru teren s-a întocmit certificatul de urbanism nr 1883/ 94044 / 21.10.2022, având ca obiect "întocmire documentație PUZ pentru schimbare destinație din spații industriale și administrative în spații comerciale, amenajare incintă, accese și parcuri;" în municipiul Bistrița, str Industriei, nr. 5. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitatea a Certificatului de urbanism nr 1883/ 94044 / 21.10.2022, emis de Primăria Municipiului Bistrița.

Arhitect Șef
Monica Pop



Căldriorean Amalia/2ex