

[Signature]

INSTITUȚIA PREFECTULUI	
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD	
REGISTRATURA - INTRARE	
Nr. document	IC 14808
Ziua	16 luna 07 anul 2019
Nr. file	1
Nr. anexe	3+

AVIZ DE OPORTUNITATE

pentru emiterea certificatului de urbanism, având ca obiect elaborarea P.U.Z.
„Centru integrat de servicii publice comunitare”
în municipiul Bistrița – Str.Grănicerilor Nr.30

Nr. 8 / 16.07.2019

Având în vedere:

Cererea tip pentru emiterea avizului de oportunitate depusă de Instituția Prefectului Județul Bistrița-Năsăud înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr.53085/08.07.2019;
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
În conformitate cu prevederile art.32 din O.U.G. nr. 7 din 02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
În temeiul dispozițiilor art. 36 alin 5 lit "c" și art. 45 alin 2 lit."e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,
se aprobă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru emiterea certificatului de urbanism în vederea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire Centru integrat de servicii publice comunitare, în următoarele condiții:

Suprafața terenului studiat prin documentație este de 9.434 mp.

Situația existentă: terenul curții construcții în suprafață de 2.640 mp care a generat P.U.Z.-ul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018, fiind proprietatea Statului Român- domeniu public cu drept de administrare Instituția Prefectului-Județul Bistrița-Năsăud, conform CF 81166, terenul fiind integrat în suprafața totală de 9.434 mp cu destinația de parcare, căi de comunicație-drumuri, spații verzi;

-terenul se află în U.T.R.-31: (T2) -subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente, (V2) – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat- agrement, amenajări sportive, baze de agrement, căi de comunicați, fiind delimitat de:

- la NV – strada Grănicerilor;
- la SV – parcare;
- la NE – spațiu verde adiacent râului Bistrița;
- la SE – spațiu verde;

2. Funcțiuni propuse: funcțiunea dominantă – conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013, U.T.R.31 – (IS1), subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general.

Se va studia corelarea funcțiunii propuse cu vecinătățile.

3. Reglementări obligatorii:

- parcelarea terenurilor la o suprafață nu mai mică de 600 mp;
- accesul auto și pietonal se va realiza din str.Grănicerilor;

-se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Bistrița, aprobat prin H.C.L.nr.136/2013;

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, regional, judetean si local;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultants in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- comert cu amanuntul;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se permit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca nivelul parterului si al mezaninului frontului spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii profesionale si colective etc.;
- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza bauturi alcoolice, numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice reprezentative, lacasele de cult si institutiile educationale;

UTILIZARI INTERZISE

- locuire individuala si colectiva;
- -se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- -anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sunt incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- constructii provizorii;
- -dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; -activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEJE, FORME, DIMENSIUNI).

- se considera construibile parcelele indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	DIMENSIUNEA MINIMA A TERENULUI*	
	SUPRAFAJA (MP)	PROFUNDIME (M)
INSIRUIT	150	8
CUPLAT	300	18
IZOLAT	600	25

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 12,0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

IS1: in zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:

cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.00 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;

construciile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific strazii pe care se situeaza;

Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomanda dispunerea cladirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atat spre strada cat si spre spatiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15,00 metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- in cazul segmentarii insuirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 metri; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insuirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta, avand regim de construire discontinuu;

- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,00 metri;

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,00 metri. in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisă a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundatura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundatura este mai mare de 150 m;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu

- condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

SUNZONE FUNCȚIONALE	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ (METRI)	ÎNĂLȚIME NIVEL CONVENȚIONAL (3,00 M)
IS1 + IS3	15	P+4E
IS2	12	P+2E

*În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade, se admite mansardarea.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 aceleiași clădiri;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roscată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția țiglelor metalice;

- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte

constructii;

- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45%;
- aparatele de aer conditionat, de ventilatie, antenele de televizor precum si antenele parabolice aparente aplicate pe fatada sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (roz, rosu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam si tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise goluri in fatade care nu respecta tipologia prezenta in vecinatate;
- nu sunt admise solutii de invelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fatadelor mai mare decat cel prezent in vecinatatea constructiei;
- nu sunt admise interventii de orice natura pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- urmatoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tabla, placi din azbociment, pereti tip cortina, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomanda utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile in tonuri si nuante de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

-tamplaria exterioara a ferestrelor se va finisa in aceeasi culoare cu structura vizibila a sarpantei;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietatile invecinate;
 - se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida apelor meteorice in reseaua de canalizare;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
 - se recomanda ca, pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spatii verzi de minim 30% pe fiecare parcela;

IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea inaltimea de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietati vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri;
- marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. = max.50%, C.U.T. = max.2,5;

ESTE INTERZISA MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME) PRIN P.U.Z. ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE.

P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

- se va prezenta extras CF corelat cu planul de situație – vizat O.C.P.I. din care să rezulte suprafața exactă a terenului din cadrul zonei studiate, precum și proprietatea;

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:
-aviz mediu, avize de amplasament de la deținătorii de utilități, aviz Inspectoratul de Poliție, aviz Direcția de Servicii Publice, aviz S.G.A., aviz M.Ap.N.;

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

- asigurarea cu utilități a obiectivului, extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, completarea infrastructurii tehnico-edilitare inclusiv a căilor de acces, se va face pe cheltuiala beneficiarului;

- se vor amenaja locuri de parcare, numărul și configurația acestora - conform H.G.R.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, spații verzi, punct gospodăresc;

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Planul Urbanistic Zonal va fi corelat cu Planul urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018;

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

4. Reglementări privind implicarea publicului cu privire la elaborarea documentațiilor P.U.Z. – în conformitate cu Regulamentul local aprobat prin H.C.L.nr.159/29.09.2011:

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 privire la elaborarea documentațiilor de urbanism - aprobat prin H.C.L 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 propunerile din P.U.Z. se face înainte de transmiterea 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 P.U.Z. întocmită conform prevederilor legale, mai puțin avizele: 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 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 afișată pe site-ul Primăriei pe o perioadă de 25 zile calendaristice;

c. un afiș cu dimensiunile 60 x 90 cm conform model din anexa nr.1, care va fi expus la Primăria municipiului Bistrița;

d. dovada expunerii a trei panouri, rezistente la intemperii, cu dimensiunile de 60 x 90 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 zile calendaristice;

e. dovada notificării în scris privind intenția de realizare a obiectivelor din P.U.Z. a proprietarilor terenurilor vecine cu zona studiată conform modelelor din anexa 3 și 4.

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.

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.

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 și cu toate reglementările legale în vigoare pentru asemenea documentații.

Prezentul Aviz de Oportunitate nu obligă Consiliul local al municipiului Bistrița la aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitatea Certificatului de urbanism nr.157/6487/07.02.2019 emis de Primăria Municipiului Bistrița.

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

PRIMAR,
Ovidiu Teodor Crețu



/ARHITECT ȘEF,
Monica Pop