

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire cladire cu functiuni mixte, comerț, birouri, apartamente", in municipiul Bistrita, str. Năsăudului, nr. 8

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

Cererea depusă de beneficiarul terenului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 14730/27.02.2020 și completările nr 32764/20.05.2020, 32766/20.05.2020, 32768/20.05.2020, 43227/29.06.2020, 52312/29.06.2020 și 84660/ 19.11.2020 și documentația Plan Urbanistic Zonal nr 533/2020, întocmită SC AMIPROIECT_SRL;

Referat de Aprobare nr. 84660/ 20.11.2020 a Primarului municipiului Bistrița;

Raportul de specialitate nr . 53312/ 20.11.2020 al Arhitect Șef, Serviciul Urbanism;

Aviz Consultativ Nr. . 6/84660/28.07.2020 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Bistrita;

Avizul nr. 6 /20.11.2020, al Arhitectului Șef;

Raportul _____nr. _____ al Comisiei pentru dezvoltare urbană;

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal proiect nr. 533/2020, întocmită SC AMIPROIECT_SRL;

Raportul nr. 14730/ 30.07.2020 privind informarea și consultarea publicului cu privire la Planul Urbanistic Zonal - "Construire cladire cu functiuni mixte, comerț, birouri, apartamente", in municipiul Bistrita, str. Năsăudului, nr. 8;

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 - "Construire cladire cu functiuni mixte, comerț, birouri, apartamente", în municipiul Bistrita, str. Năsăudului, nr. 8, pentru terenul proprietate privata în suprafața de 667 mp, identificat în Cartea Funciara nr. 83538 cu nr. cad 83538 conform Proiectului nr. 533/2020, întocmită SC AMIPROIECT SRL, prezentat în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art.1 modifică, completează și detaliaza 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 667 mp teren din intravilanul municipiului Bistrița, UTR 24.

ART. 3. Realizarea rețelelor de utilități, bransamentele aferente imobilelor și căile de acces, se vor face pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor Planului Urbanistic Zonal.

ART. 4. Documentației de urbanism care face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism ce conține reglementări diferite;

ART. 5. După aprobare în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite la Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară, documentația specifică prevăzută în norme, conform PUZ aprobat.

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. Compartimentul pregătire documente va comunica prezenta hotărâre :

- Arhitect Șef,
- Beneficiar;
- Primarul municipiului Bistrita;
- Instituției Prefectului-județul Bistrița-Năsăud.

PROIECT DE HOTĂRÂRE
INIȚIAT
DE PRIMAR
TURC IOAN

AVIZ DE LEGALITATE

SECRETAR,
FLOARE GAFTONE

Bistrița la, _____
Nr. _____

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

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 [SC AMIPROIECT SRL](#), studiază posibilitatea construirii unei clădiri cu funcțiuni mixte, respectiv spații comerciale, servicii bancare, birouri și apartamente, în intravilanul municipiului Bistrița, str. Năsăudului, nr. 8.

Planul Urbanistic Zonal studiază o suprafață de teren de 667 mp, imobil proprietate privată identificat în Cartea Funciara nr. 83538 cu nr.cad 83538.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 5, L2, subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2E+M.

Documentația propune realizarea unei clădiri cu funcțiuni mixte, respectiv spații comerciale, servicii bancare, birouri și apartamente, în regim de înălțime S+P+3E, respectiv schimbarea subzonei funcționale în L3: subzona de locuire colectivă (ca funcțiune dominantă) cu regim de construire izolat și înălțime maximă de P+4E, în municipiul Bistrița, str. Năsăudului, nr. 8. Se pastrează structura și suprafața unităților funcționale prevăzute în PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013.

Documentația PUZ este însoțită de avize 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 un proiectant de specialitate înscris în registrul urbanistilor, avizele solicitate prin certificatul de urbanism, condițiile din avizele emise, propunerile urbanistice din documentație:

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, propun aprobarea de către Consiliul local al municipiului Bistrița a Planului Urbanistic Zonal - "Construire clădire cu funcțiuni mixte, comerț, birouri, apartamente" în intravilanul municipiului Bistrița, str. Năsăudului, nr 8.

PRIMAR,
Turc Ioan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire clădire cu funcțiuni mixte, comerț, birouri, apartamente", în municipiul Bistrița, str. Năsăudului, nr. 8.

Planul Urbanistic Zonal prezentat în anexă, întocmit de [SC AMIPROIECT SRL](#), studiază posibilitatea amplasării unei clădiri cu funcțiuni mixte, respectiv spații comerciale, servicii bancare, birouri și apartamente, în regim maxim de înălțime S+P+3E, în intravilanul municipiului Bistrița, str. Năsăudului, nr. 8. Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 5, L2, subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2E+M. Imobilul este proprietate privată în suprafață totală de 667 mp.

Planul Urbanistic Zonal studiază o suprafață de teren de 667 mp, imobil proprietate privată identificat în Cartea Funciara nr. 83538 cu nr.cad 83538.

Prezenta documentație propune o „clădire cu funcțiuni mixte, respectiv spații comerciale, servicii bancare, birouri și apartamente, amenajări exterioare”.

Se propune schimbarea funcțională a terenului proprietatea beneficiarilor din L2- subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2E+M, în **L3-** subzona de locuire colectivă (ca funcțiune dominantă) cu regim de construire izolat și înălțime maximă de P+4E, cu respectarea condițiilor prevăzute în Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea și retragerea construcțiilor, la asigurarea acceselor și parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico edilitară, la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, la amplasarea spațiilor verzi .

UTILIZARI ADMISE L3:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5– 6 niveluri ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi.
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Regimul de înălțime propus pentru clădire este D+P+3E ce se încadrează în regimul maxim de înălțime reglementat pentru subzona L3, respectiv P+4E.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI L3:

- se admite adăugarea unui etaj pentru locuințe colective cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade și asigurarea locurilor

de parcare necesare aferente noilor suprafete locuibile; suprafata ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, birouri si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca,sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

UTILIZARI INTERZISE L3

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- constructii provizorii;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor principale, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare 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;
- statii de benzina – PECO;
- autobaze;
- statii de întreținere 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 împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice ;

Pe parcela studiată se propune realizarea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E cu spatii comerciale, servicii bancare si birouri la parter si etajul I si apartamente la etajele II, III.

Retrageri minime fata de limitele parcelei:

- fata de limita laterala dreapta a parcelei se va respecta o retragere de 1/2 din inaltimea la streasina, nu mai puțin de 6,00 m;
- fata de limita laterala stanga a parcelei se va asigura o distanta de min 1,00 m, asigurand o distanta de 5,40 m fata de blocul vecin cu respectarea OMS 119/2014 actualizat, blocul vecin avand catre obiectivul propus o fatada fara ferestre ale unor camera de locuit ci numai de la bai;
- fata de limita posterioara se va respecta distanta de 1/2 din inaltimea la streasina, dar nu mai puțin de 5,0 m, conform RLU si numai pentru un regim de inaltime parter. Pentru regimul de inaltime P+3E se stabileste o retragere fata de limita posterioara a parcelei egala cu inaltimea blocului de locuinte colective propus;
- la str. Năsaudului se va păstra alinierea existentă;

Se va mentine accesul auto si pietonal in interiorul incintei din strada Nasaudului
Accesul auto va avea dimensiunea de la lățimea de 4,00 m.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică și gaz a obiectivului propus se va face prin branșarea la rețelele existente în municipiul Bistrita.

Înălțimea imobilului nu va depăși 15 m, respectiv un regim de înălțime de S (D)+P+3E. Arhitectura și volumetria construcțiilor se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane.

Indicatori urbanistici L3:

P.O.T. maxim =35%, C.U.T. maxim = 1.4;

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare. Se propune realizarea unui numar de 12 locuri de parcare din care 6 la subsolul imobilului și 6 la nivelul solului în incinta proprie. Un loc de parcare la 80 mp suprafață locuibilă, respectiv numărul locurilor de parcare pentru spațiile cu alta destinație au fost calculate în baza prevederilor HGR 525/ 1996, republicată.

Se vor prevedea spații verzi de minim 30 % din suprafața terenului. Se vor planta arbori de talie mică și arbuști, în special către zona posterioară a terenului studiat ca și perdea vegetală de protecție.

Împrejmuirea către parcelele vecine va fi de max. 2,20 m. La drumuri împrejmuirea va avea maxim 1.7 m, cu soclu de maxim 0.6 m și va fi transparentă;

Se vor respecta toate prevederile Codului civil.

Zona este echipată edilitar complet. Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice, existente în zonă.

Amplasarea construcțiilor se va face în poligonul de implementare a construcțiilor, conform planșei Reglementări Urbanistice.

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga zonă trebuie să-și mențină echilibrul natural specific. Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat la o platformă ecologică modernă.

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

- Decizia nr. 169 din 05.05.2020 eliberată de către Agenția pentru Protecția Mediului Bistrita – Năsăud;
- Notificarea nr 40/ 05.03.2020, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Bistrița Năsăud;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 1572/2020, emis de S.C. „AQUABIS” S.A.;
- Acord favorabil nr. 60502013585/ 30.01.2020, emis de SDEES TRANSILVANIA NORD, Sucursala Bistrița S.A.;
- Aviz de condiționat nr 14/2020, emis de SC TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A. ;
- Aviz de amplasament favorabil nr 212200311/03.01.2020, emis de DELGAZ GRID SA;
- Notă comandă nr 742/ 27.01.2020;
- Aviz favorabil nr 5650/0.03.2020, emis de Direcția Administrare a Domeniului Public;
- Studiu Geotehnic întocmit de S.C. MapCad Proiect S.R.L.;
- Studiu de însorire întocmit de S.C. AMIPROIECT S.R.L.;
- Notificările proprietarilor vecini;
- CF nr. 83538 cu nr.cad 83538.
- Certificatul de urbanism 2801/74323/06.12.2019;
- Avizul de oportunitate nr 1 din 21.01.2020;
- Avizul Consultativ nr 6/28.07.2020, al Comisiei Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Primăria Municipiului Bistrița;

- Anunțul publicat în ziarul Răsunetul din 18.05.2020 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 18.05.2020 și pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița în data de 31.03.2020, despre posibilitatea consultării și expunerii părerilor despre această documentație. În perioada afișării pe site-ul primăriei www.primariabistrita.ro și publicării în ziarele Răsunetul au fost înregistrate la Primăria municipiului Bistrița observații / sesizări cu numărul: nr 18508/ 11.03.2020 și nr 22131/11.05.2020 înaintate de Asociația de proprietari, str. Năsăudului, nr 2, Bistrița, respectiv Asociația de proprietari, str. Emil Gârleanu, nr 1, Bistrița, cu privire la Planul Urbanistic Zonal.

Sesizările au fost aduse la cunoștința beneficiarului și a proiectantului PUZ-ului și au fost întocmite de către SC AMIPROIECT SRL, în calitate de proiectant, raspunsuri justificative privind obiectivul Planului Urbanistic Zonal, respectiv lămuriri la solicitările înscrise în petiții.

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 - "Construire cladire cu functiuni mixte, comerț, birouri, apartamente" în intravilanul municipiului Bistrița, str. Năsăudului, nr 8.

Arhitect Șef
Monica Pop

Șef Serviciu Urbanism
Bilegan Daniela Margareta