

Se aprobă
Primar Ovidiu Teodor Crețu



Ca urmare a cererii, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 84907 din 28.10.2019;

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 11 / 28.11.2019

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „locuințe individuale în regim de înălțime de max.(D,S)+P+2E pe parcelele de teren situate în extravilanul localității Bistrița din municipiului Bistrița, Ridul La Soare UTR 18.

Generat de imobilul -proprietati private:

-terenul în suprafața totală de 5900 mp defalcăt asfel:teren livada în suprafață de 1000 mp identificat în CF nr. 55868, cad. 3481, teren livada în suprafața de 1000 mp înscris în CF 55883, cad. 3482, teren livada în suprafața de 2000 mp înscris în CF 84336, cad. 84336, teren livada în suprafața de 1900 mp înscris în CF 84337, cad. 84337, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- la Nord-proprietati private si drum acces.
- la Sud-str. Uranus si terenuri proprietati private situate in intravilan.
- la Est- proprietăți private.
- la Vest - proprietăți private.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti:

Funcțiuni existente si propuse:

- funcțiunea dominantă-locuințe individuale cu regim discontinuu.
- funcțiunea propusa -locuințe individuale cu regim discontinuu de max. (D,S)P+2E.

Se va studia corelarea funcțiunii propuse cu vecinătățile.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Conform prevederilor PUG aprobat prin H.C.L nr. 136/2013

- P.O.T. max.35%
- C.U.T. max.1,20 mp Adc/mp teren;

Reglementări obligatorii:

- parcelarea terenurilor la o suprafață nu mai mică de 500 mp;
- accesul se va realiza pe str. Uranus care va fi dimensionat conform prevederilor legale în vigoare-strada neamenajata, care va fi prevazuta cu doua benzi si trotuare .
- accesele carosabile și pietonale la construcțiile propuse se vor realiza din str. Uranus si drumul de exploatare aflat in partea de nord a terenului .
- se vor asigura accese carosabile si pietonale in interiorul parcelei, dimensionata corespunzător;
- 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 de pe artera de circulație respectivă; - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă; - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

-spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp:- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri obligatoriu pe una din laturi,

pentru accesul pompierilor; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, – completarea infrastructurii tehnico – edilitare , se va face pe cheltuiala beneficiarilor și se vor autoriza odata cu autorizarea construcțiilor;

- împrejuririle vor fi transparente eventual dublate de gard viu, către aliniamentul stradal și vor avea înălțimea max 1,70m , iar spre celelalte vecinătăți , împrejuririle vor fi transparente sau opace cu înălțimea max.2,20 m din care înălțime soclu 0,60 m sau din gard viu – împrejuriri opace pentru asigurarea protecției vizuale;

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

-terenurile care fac obiectul PUZ-ului propus, fiind într-o zona preponderent de locuințe individuale, obiectivele propuse trebuie să se încadreze prin volumetrie aspect și funcționalitate specifice acestei zone, să nu fie agresive față de vecinătăți și să nu introducă restricții de construire pe parcelele învecinate legate în principal de însoțirea obiectivelor vecine, însoțirea proprie identificată în funcție de ce și cum se poate construi în continuare pe parcelele învecinate. PUZ-ul va stabili reguli privind volumetria și aspectul construcțiilor propuse, reguli de amplasare astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

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

- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, – completarea infrastructurii tehnico – edilitare , se va face pe cheltuiala beneficiarului;

- parcelele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- locuințele individuale vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje și garaje; - pentru locuințe individuale se va asigura minim 1 loc de parcare pentru la 80 mp suprafața locuibilă, asigurat pe parcela proprie;

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

5. Capacitățile de transport transmise:

- autovehicule de transport public și privat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 din H.G.R 525/1996.

Accese pietonale;

- 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 privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- punct gospodăresc.

6. Acorduri/ avize specifice organismelor centrale pentru PUZ.

- Avize de la detinatorii de utilitati: SC Electrica SA, SC Aquabis SA, SC -E-On Gaz, însoțite de planuri de situație vizate.

- acord de mediu eliberat de Agenția de Protecție a Mediului.

- studiu geotehnic.

- aviz Direcția Servicii Publice Bistrita,

- se va prezenta plan cadastral actualizat și vizat O.C.P.I. corelat cu extrasele CF;

- Planul Urbanistic Zonal se va elabora pe suport topografic actualizat la zi.

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

7. Obligațiile initiatorului PUZ-ului ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

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:

Procedura de consultare a publicului conform H.C.L. 159/2011 intra 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 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 contestări;

-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. 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. 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.

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.2373/73440 din 10.10.2019, emis de Primăria Municipiului Bistrița.

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

**ARHITECT ȘEF,
MONICA POP**



**ȘEF SERVICIU URBANISM
BILEGAN DANIELA MARGARETA**



Intocmit Malaicu Sabina/2ex

