

ROMÂNIA  
Județul Bistrița Năsăud  
Primăria Municipiului Bistrița  
Nr. 1919 din 29.04.2021



Ca urmare a cererii adresate de Suciu Adrian pentru SC Pavimat Construct SRL, cu domiciliul/sediul în județul Bistrița Năsăud, municipiul/orașul/comuna Năsăud, satul /localitatea componentă Năsăud, sectorul...-..., cod poștal...- ..., str. Grănicerilor, nr. 94, sc. -, ap. 2, înregistrată la nr. 1919 din 11.01.2021;

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 3 din 17.05. 2021

**pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „Introducere terenuri în intravilanul Municipiului Bistrița, parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii”- în Municipiul Bistrița, strada Valea Ghinzii și strada Lacului, UTR 36**

**generat de imobilul** CF 80917 Bistrița, nr. cad. 80917 ( suprafață de 650 mp, extravilan, proprietar SC Pavimat Construct SRL; CF 80918 Bistrița, nr. cad. 80918 ( suprafață de 655 mp, extravilan, proprietar SC Pavimat Construct SRL); CF 81307 Bistrița, nr. cad. 81307 ( suprafață de 1736 mp, 552 mp intravilan, 1185 mp extravilan, proprietar SC Pavimat Construct SRL în cotă indiviză); CF 81308 Bistrița, nr. Cad. 81308 (suprafață de 500 mp, extravilan, proprietari Cifor Ioan Adrian, Cifor Fica); CF 81309 Bistrița, nr. Cad. 81309 (suprafață de 500 mp, extravilan, proprietari Creți Ștefan, Creți Maria Lucreția); CF 81310 Bistrița, nr. Cad. 81310 (suprafață de 500 mp, extravilan, proprietari Creți Ștefan, Creți Maria Lucreția); CF 81311 Bistrița, nr. Cad. 81311 (suprafață de 500 mp, extravilan, proprietari Constantinescu Constantin, Constantinescu Nineta Maria); CF 81312 Bistrița, nr. Cad. 81312 (suprafață de 500 mp, extravilan, proprietar Truck Autolux SRL); CF 81313 Bistrița, nr. Cad. 81313 (suprafață de 500 mp, extravilan, proprietar Gabor Paul Cristian); CF 81376 Bistrița, nr. cad. 81376 ( suprafață de 2477 mp, intravilan, proprietar SC Pavimat Construct SRL); CF 81449 Bistrița, nr. cad. 81449 ( suprafață de 14072 mp, intravilan, proprietar SC Pavimat Construct SRL); CF 81450 Bistrița, nr. cad. 81450 ( suprafață de 1500 mp, intravilan, proprietar SC Pavimat Construct SRL); CF 85939 Bistrița, nr. cad. 85939 ( suprafață de 882 mp, intravilan, proprietar SC Pavimat Construct SRL); CF 85787 Bistrița, nr. cad. 85787 ( suprafață de 24603 mp, 24531 mp extravilan, 72 mp intravilan, proprietar Hasegan Anca Irina); CF 85788 Bistrița, nr. cad. 85788 ( suprafață de 500 mp, 291 mp extravilan, 209 mp intravilan, proprietar Balastiera Mihăiești SRL); CF 86482 Bistrița, nr. cad. 86482 ( suprafață de 10968 mp, 3475 mp intravilan, 7493 mp extravilan, proprietari Turcanu Cristina Adriana, Roșca Gabriel Octavian); CF 86483 Bistrița, nr. cad. 86483 ( suprafață de 132 mp, extravilan, proprietari Turcanu Cristina Adriana, Roșca Gabriel Octavian); CF 86490 Bistrița, nr. cad. 86490 ( suprafață de 2937 mp, intravilan, proprietari Drăghici Claudia Maria, Pădurean Ileana, Turcanu Cristina Adriana); CF 86498 Bistrița, nr. cad. 86498 ( suprafață de 2244 mp, extravilan, proprietari Pădureanu Ileana Draga, Dreghici Claudia Maria, Turcanu Cristina Adriana); CF 86499 Bistrița, nr. cad. 86499 ( suprafață de 468 mp, extravilan, proprietari Pădureanu Ileana Draga, Dreghici Claudia Maria, Turcanu Cristina Adriana) 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 -est și sud -vest de drumuri de exploatare, la sud-est și nord-vest de terenuri proprietate privată, având suprafață de 66825 mp, din care 40649 mp situați în extravilan, diferența de 26176 mp situați în intravilanul Municipiului Bistrița.

Terenurile sunt traversate de traseul variantei de ocolire Bistrița și de zona de protecție a acesteia, iar pe această porțiune de teren se instituie interdicție de construire până la realizarea variantei de ocolire. Terenurile cu acces din str. Lacului sunt afectate de modernizarea străzii la 9 m. Terenurile sunt afectate pe partea nordică de zona de protecție a râului Bistrița.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți: Prin prezentul P.U.Z. se studiază posibilitatea schimbării regulamentului de urbanism pentru o suprafață de 66825 mp. Se propune schimbarea reglementărilor în L2-subzona de locuire individuală cu regim de construire izolat sau cuplat cu înălțime maximă de  $S(D)+P+1E(M)$ , în afara zonei protejate și L2.1-subzona de locuire individuală cu regim de construire izolat sau cuplat cu înălțime maximă de  $S(D)+P+2E+ER(M)$  și o suprafață desfășurată de spații comerciale mai mare de 250 mp.

Se propun două zone funcționale:

L2.1-subzona de funcțiuni complementare locuirii (spații de servicii, grădiniță) situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime maxim  $S(D)+P+2E+ER(M)$  niveluri. Se propun suprafețe desfășurate mai mari de 250 mp pentru spațiile comerciale și de servicii, fără a afecta caracterul general al zonei. Nu se vor amplasa spații comerciale care să genereze circulații auto semnificative.

L2-subzona de locuire individuală cu regim de construire izolat sau cuplat cu înălțime maximă de  $S(D)+P+1E(M)$ , în afara zonei protejate

### 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime).

-Se propune un aliniament de 9 m față de axele noilor drumuri propuse ; Se vor prezenta profilele străzilor.  
- construcțiile 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, iar pe cealaltă latură se va respecta Codul civil cu privire la retrageri față de limitele laterale. Față de limita posterioară se va prevedea o retragere de 5 m;

-regimul de înălțime propus este:  $S(D)+P+2E+ER(M)$ , respectiv  $S(D)+P+1E(M)$ ,

- suprafața de teren pentru ca o parcelă să fie construibilă va fi următoarea: regim de construire: - înșiruit  $S=250$  mp, - cuplat  $S=300$  mp, - izolat  $S=500$  mp; -parcela va avea front de minim 12 m și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

- se propune amplasarea unor clădiri multifuncționale cu funcțiuni complementare locuirii (servicii, grădiniță) și clădiri de locuințe individuale (izolate sau cuplate). Se va prezenta o analiză mai amplă, cu denumiri a utilităților publice propuse, care vor conține și 5% spații verzi publice.

-L2.1 :POT propus =35%

CUT propus = 1.26 ADC/mp

-L2 : POT propus =35%

CUT propus = 0.72 ADC/mp

- P.U.Z. realizat va respecta prevederile Ordinului nr 119/ 2014, privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

-se vor realiza spații verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; se vor prevedea perdele de vegetație înspre loturile alăturate;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp ;

-se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase ;

-se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% din suprafața terenului, vegetație de dimensiuni mici și medii;

- se vor respecta prevederile Codului Civil;



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

-Circulația carosabilă se va face din strada Valea Ghinzii și din strada Lacului, stradă propusă pentru modernizare la un gabarit de 9 m.

-arterele de circulație propuse în interiorul loturilor vor avea un profil de 6 m carosabil și trotuare de 1,20 m pe fiecare parte a carosabilului.

-Se vor amenaja accese auto din strada Valea Ghinzii, precum și din strada Lacului. Se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, conform regulamentelor în vigoare în funcție de destinația imobilelor : -locuințe-2 locuri de parcare la fiecare imobil; -spațiu complementar locuirii (spațiu de servicii, grădiniță)-se vor prevedea locuri de parcare în interiorul parcelei conform RGU 525/1996.

-Rețelele edilitare sunt prezente pe strada Valea Ghinzii și pe strada Lacului : rețea de energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare. Viitoare construcții se vor încălzi cu ajutorul unor centrale pe combustibil gazos. Până la extinderea rețelelor existente de canalizare, imobilele propuse se vor racorda la bazine etanșe vidanjabile individuale. Utilitățile vor fi realizate prin extinderea rețelelor existente în zonă, pe cheltuiala beneficiarilor, soluțiile fiind impuse de către deținătorii acestora;

La nivelul solului (sau la nivelul demisolului, în funcție de conformația imobilelor) se va amplasa zona de depozitare pubele pentru depozitarea selectivă a gunoiului.

5. Capacitățile de transport admise: autovehicule de transport public și privat.

6. Operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat: se vor parcela terenurile afectate de modernizarea străzii Lacului la lățimea de 9 m.

7. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: -aviz mediu, avize de amplasament de la deținătorii de utilități, studiu geotehnic, aviz Inspectoratul de Poliție, aviz DSP, aviz DADR, aviz CNAIR, aviz SGA, aviz Consiliul Județean Bistrița Năsăud.

8. Obligațiile inițiatorilor 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 favorabil și Certificatul de Urbanism emis pe baza acestuia; 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 90cm 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.

Beneficiarul va notifica 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.

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. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitatea Certificatului de urbanism nr. 1883 din 14.12.2020, emis de Primăria Municipiului Bistrița.

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

Arhitect Șef  
Pop Monica

