

Ca urmare a cererii nr.36732/05.04.2022 înregistrată la Primăria municipiului Bistrița, adresate de proprietarul imobilului din strada G-ral Grigore Bălan nr.34, cu înaintarea documentației de urbanism PUZ/Proiect nr.1049/2021 întocmit de SC.Trans-FormSRL/arth.Vlad Negru, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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, se emite următorul:

AVIZ Nr.2/20.06.2022

Pentru Planul Urbanistic Zonal „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎNCADRARE URBANISTICĂ din L2-subzonă de locuire individuală în IS1-subzona instituțiilor și serviciilor de interes general” în municipiul Bistrița, Str.G-ral Grigore BălanNr.34, conform Proiectului nr.1049/2021 întocmit de SC.Trans-Form SRL/arth.Vlad Negru.

Generat de imobilul construcție și teren cu suprafața de 1.654 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, Str. G-ral Grigore Bălan Nr.34, identificat în CF Bistrița nr.85441, nr.cad.85441.

Inițiator: SC.E&G Imobiliare SRL – reprezentant Font Anuța

Proiectant: SC.Trans-Form SRL/arth.Vlad Negru

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Vlad Andrei A.Negru.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Zona studiată se află în zona centrală a municipiului Bistrița, în exteriorul perimetrului medieval protejat, cu acces din strada G-ral Grigore Bălan Nr.34, construcție și teren în suprafață de 1.654 mp, identificat în CF Bistrița nr.85441, nr.cad.85441, zona studiată are următoarele vecinătăți:

- față: front stradal domeniu public - strada G-ral Grigore Bălan;
- stânga: construcții D+P+2E+M – spații comerciale/locuire, Școala Generală;
- dreapta: construcție D+P – spații comerciale, construcții P+M – locuințe;
- spate: locuințe individuale max.P+2 niveluri.

Asupra imobilului casă – parter înscris în CF au fost emise și eliberate succesiv următoarele autorizații de construire:

- Autorizația de Construire nr.1438/88624/04.12.2018 având ca obiectiv "Extindere, reabilitare, modernizare, schimbare destinație din locuință în clădire cu unități de cazare tip pensiune cu restaurant D+P+2E+M";
- Autorizația de Construire nr.70/11042/23.02.2021 având ca obiectiv "Modificare proiect A.C.nr.1438/88624/04.12.2018 - prin extindere clădire și renunțare la demisol, regim de înălțime rezultat P+2E+ER", beneficiar: Font Anuța, autorizație de construire cesionată SC.E&G Imobiliare SRL - în baza Actului de Cesiune încheiat cu autentificarea nr.478/25.02.2021;
- Autorizația de Construire nr.185/19719/05.04.2021 - Modificare poziție acces auto existent din str.G-ral Grigore Bălan.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018, imobilul construcție și teren în suprafață de 1.654 mp care a generat P.U.Z.-ul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.2 – L2, subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime max.P+2 niveluri, fiind proprietatea S.C.E&G Imobiliare SRL, conform CF 85441.

- U.T.R.2-L2:

- regim de construire: discontinuu, în afara zonei protejate;
- funcțiunea predominantă: locuire individuală;
- POT max 35%;
- CUT max. 1,2 mp ADC/mp teren;
- regim de înălțime max.P+2E+ER;
- H max.: 9,0 m;

-retragerea minimă față de aliniament: se va respecta retragerea existentă;

- retragerea față de limitele laterale 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m;

- retragerea față de limita posterioară: min.5,0 m;

Prevederi P.U.Z. -R.L.U. propuse:

- U.T.R.2-IS1:

- regim de construire discontinuu, în afara zonei protejate; .
- funcțiunea predominantă: instituții și servicii de interes general;
- POT max.34 %;
- CUT max.1,2 mp Adc/mp teren;
- regim de înălțime max.P+2E+ER;
- înălțime: 12,75m/max.14,0 m;
- construcția în curs de execuție va respecta propunerea de mobilare a întregului parcelar, retragerile și aliniamentul față de construcțiile învecinate și față de limitele de proprietate ale terenului – în conformitate cu autorizațiile de construire emise, respectiv:
- A.C. nr.70/11042/23.02.2021 -"Modificare proiect A.C.nr.1438/88624/04.12.2018 - prin extindere clădire și renunțare la demisol, regim de înălțime rezulat P+2E+ER",
- A.C. nr.185/19719/05.04.2021 - Modificare poziție acces auto existent din str. G-ral Grigore Bălan; conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr.1129/45114/23.06.2021.
- se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de zona de locuire, în vederea evitării disconfortului proprietarilor de locuințe din zonă.

Circulații și accese:

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din strada G-ral Grigore Bălan cu respectarea traseului aferent proiectului de investiții "Linia verde de transport public utilizând mijloace de transport cu motor electric, hibrid sau normă de poluare redusă" și ultimei autorizații de construire emise A.C.nr.185/19719/05.04.2021 - Modificare poziție acces auto existent din str.G-ral Grigore Bălan.

Utilitățile:

Zona este dotată cu toate echipamentele edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telefonie), pentru asigurarea funcționalității obiectivului propus fiind necesară asigurarea racordului la rețele prin extinderea/completarea infrastructurii tehnico-edilitare cîn baza unor proiecte de specialitate, conform normativelor de proiectare în vigoare.

Deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme amenajate, urmînd ca evacuarea lor să se facă de către firmele autorizate.

Amenajările propuse vor deservi toți factorii implicați și vor respecta prevederile H.G.R.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinului nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, normativele pentru persoanele cu dizabilități.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare, împreună cu Avizul consultativ nr.2/25.01.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Bistrita.

Elaboratorul și beneficiarii P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin.(2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

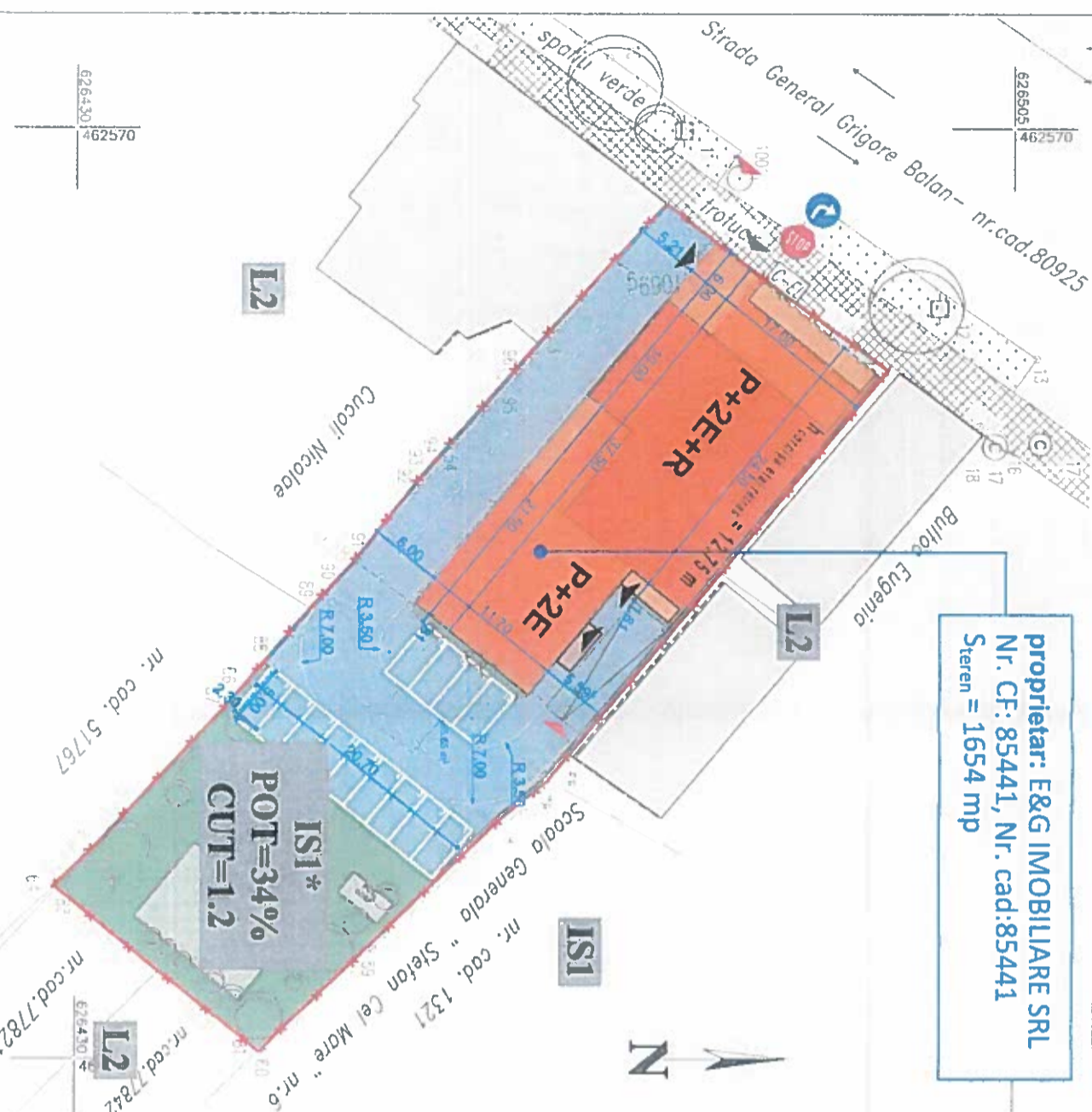
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) în vederea schimbării destinației imobilului în curs de edificare, se pot întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.1129/45114/23.06.2021.

**ARHITECT SEF,
MONICA POP**



Proprietar: E&G IMOBILIARE SRL
 Nr. CF: 85441, Nr. cad: 85441
 Steren = 1654 mp



LEGENDA

- LIMITA PARCELA REGLEMENTATA
- TROTUAR
- STALP LEA
- CUTE CONTOR ELECTRIC
- CUTE DISTRIBUTOR GAZ
- CAMIN VIZIARE CANAL
- DIMENSUNE
- NR. PUNCT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII AUTORIZATE IN EXECUTIE
- CIRCULATIE PIETONALA AUTO AUTORIZATA IN EXECUTIE
- SPATIU VERDE AUTORIZAT IN EXECUTIE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO



UTR_{propus} = IS1* - SUBZONA INSTITUTIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

POT_{maxim} = 34%
 CUT_{maxim} = 1.2
 Regim de înălțime maxim = P+2E+R

POT_{In curs de execuție} = 34%
 CUT_{In curs de execuție} = 1.2
 Regim de înălțime In curs de execuție = P+2E+R

Calculul locurilor de parcare

Functiune	Suprafata	Modalitate de calcul	Nr. parcairi
Comert parter	418	un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; (5.3.1)	4
Comert etaj	401.8	un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; (5.3.1)	4
Birouri	451.64	un loc la 20 salariati, un salariat la 10 mp (5.1.1.a))	2
Cafenea	193.37	Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 10 locuri la masa. Un loc la masa la 5 mp (5.3.2)	3
Total			13

SITUATIA PROPUȘA - împartirea in UTR-uri

nr. crt.	UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA	MP	%	MP	%
1	L2- SUBZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA	1654	100.00%	0	0%
2	IS1* - SUBZONA INSTITUTIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL	0	0%	1654	100.00%
Total		1654	100.00%	1654	100.00%

nr. crt.	UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE	MP	%	MP	%
1	Suprafata construita	556.9	34%	556.9	34%
2	Spatii verzi	435.65	26%	435.65	26%
3	Loc de joaca pt copii	80	5%	80	5%
3	Circulatii auto și pietonale	581.45	35%	581.45	35%
Total		1654	100%	1654	100.00%

Jud Bistrita-Nasaud
 Primaria Municipiului Bistrita

ANEXALA AVIZUL ARHITECTURAL ȘEF DIM

NR. 20/06/2021

Dosar 52116/23.08.2021
 PV nr. 1716/06.09.2021

Cristina Stanescu
 Digitally signed by Cristina Stanescu
 Date: 2021.09.06 10:16:44 -0300

Imobil CF 55441 Bistrita, nr. 322, 55441
 Suprafata din acta, S= 1654mp
 Suprafata masurata, S= 1654mp
 Suprafata P1= 1654mp

Executanti:
 Simbotelean Vasile RO-BN-F AR 0081/2013
 SC TOPOSIM 70 SRL RO-F-J NR. 0944/2016

Simbotelean Vasile
 O = SC TOPOSIM 70 SRL
 Simbotelean Vasile ANCPIL BN.0081/TOPOSIM70SRL,ANCPILIII BN.0944
 20/08/2021 11:07:56 UTC+02

TPRAMS FORM

Str. Republicii B3/17
 Cluj Napoca 400469 RO
 +40264430687
 office@trans-form.ro

www.trans-form.ro
 Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: Vlad Negru
 proiectat: Vlad Negru
 desenat: Ioana Oltan
 desenat: Oana Avram
 desenat: Simona Zircan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

E&G IMOBILIARE SRL
 ADRESA / ADDRESS:
 RO MM Săliștea de Sus
 str. Liviu Doru Bindea, nr.125

PROIECT / PROIECT:
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCTIUNE INCADRARE URBANISTICA DIN (L2)- SUBZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA IN (IS1) SUBZONA INSTITUTIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

ADRESA / ADDRESS:
 RO CUN G-ral Grigore Balan, nr.34

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr. / Project no.: 1049/2021
 Faza / Phase: P.U.Z
 pag: A.4.3
 format: A3
 data / date: 4/1/2022