



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud  
E-mail: [primaria@municipiulbistrita.ro](mailto:primaria@municipiulbistrita.ro) <http://www.primariabistrita.ro>  
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

**Arhitect Șef**  
**Serviciul Urbanism**  
Nr. 103652 din 14.12.2022

**Aprobat**  
**Primar**  
Turc Ioan



Ca urmare a cererii adresate de Cozonac Octavian Dănuț cu domiciliul în județul Bistrița Năsăud, municipiul/orașul/comuna, [REDACTED] înregistrată sub nr. 103652 din 18.10.2022;

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

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

NR. 20 / 16.12 2022

pentru întocmire documentație Plan Urbanistic Zonal pentru realizare "locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)+P+2E, amenajări exterioare și accese, în municipiul Bistrița, str Constantin Brâncobeanu, nr 45.

**generat de imobilele** - imobilul teren în suprafață totală de 1574 mp. Terenul este proprietatea privată a numiților Cozonac Octavian Dănuț și Cozonac Adriana, conform nr CF 61373, nr. cad 61373, cu respectarea următoarelor condiții :

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

Conform anexei la prezentul aviz, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 25, în subzona L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu înaltime maxima P+2 niveluri, subzona cu interdicție de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Imobilul este proprietate privată în suprafață totală de 1574 mp.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:** funcțiunea terenului studiat prin PUZ va fi de subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă D(sau S)+P+2E, UTR 25, L2\*:

### **3 Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - existenți L2:**

- POT max =35%, CUTmax=1.2; Hmaxim construcție = 9.0 m de la cota terenului amenajat;
- regimul de înălțime maxim admis maxim P+2E;
- suprafața de teren minimă pentru ca o parcelă să fie construibilă va fi S=500 mp cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- spații verzi pe minim 30% din suprafața terenului și loc de parcare autoturism în limita a 1 loc parcare / 80 mp suprafață locuibilă;
- imobilele se vor poza pe teren retrase față de aliniament la drumuri cu minim 6,0 m;
- retragerea față de limitele laterale a parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 m;
- retragerea față de limita posterioară va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5.0 m;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; - distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5.0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- accesul la teren se face din strada Constantin Brâncoveanu pe drumuril existent, propus a fi modernizat;
- în zona există toate rețele edilitare (rețea de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare). - construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare din în zonă, care vor fi extinse.

### **4 Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - propusi :**

**L2\*** – subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă D(sau S)+P+2E;

#### **L2\*:**

- POT propus = 40 %; CUT propus = 1.5;
- suprafața maximă construită / imobil S<sub>max</sub> = 250 mp;
- regimul de înălțime maxim D(sau S)+P+2E;
- suprafața de teren minimă pentru ca o parcelă să fie construibilă va fi S=1000 mp, cu front la stradă de minim 20 m;
- spațiile verzi propuse vor fi de pe minim 30% din suprafața terenului;
- înălțimea maximă: H<sub>maxim</sub>=13.0 m;
- se va asigura un loc de parcare aferent fiecărui apartament, pe parcelă proprie și locuri de parcare suplimentare conform art. 9-staționarea autovehicolelor;
- se vor respecta toate prevederile Codului Civil;
- construcțiile se vor retrage față de aliniament, cu minim 5.0 m, de la drumul modernizat;

- cladirile nou propuse se vor amplasa in poligonul de implementare a constructiilor cu respectarea unor retrageri de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 m față de limitele laterale ale parcelei și minim jumătate din înălțimea la cornișă față de limita posterioară; - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- circulatia carosabila se va face din strada Constantin Brâncoveanu pe drumul existent pe latura S-E propus a fi modernizat la lățimea de 8.0 m;
- parcela este construibilă daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.0 m dintr-o circulație publică;
- în zona există rețele edilitare, (retea de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare). Viitoare constructii se vor racorda la rețelele existente după extinderea acestora.

PUZ va respecta prevederile Ordinului nr 119/ 2014, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populației precum si alte reglementări în vigoare din domeniu;

#### **5 Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

- se va asigura un loc de parcare autoturism pentru fiecare apartament și locuri de parcare suplimentare conform art. 9-staționarea autovehicolelor; - locurile de parcare vor fi asigurate pe parcela proprietate, fără afectarea domeniului public;

#### **6 Capacitățile de transport admise:** autovehicule de transport persoane.

#### **7 Operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat :** - nu este cazul;

#### **8 Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:**

- avize deținătorii de utilități: SC AQUABIS S.A, SC ELECTRICA S.A., SC E-ON GAZ SA; - Aviz Direcția Servicii Publice; - aviz Inspectoratul de Poliție Bistrița Năsăud; - aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență Bistrița; - acord emis de Agenția pentru Protecția Mediului, Bistrița Năsăud; - Aviz Direcția de Sănătate Publică, Bistrița Năsăud; - Studiu de însorire; - Studiu Geotehnic verificat la cerința AF; - dovada dreptului de acces dintr-un drum public la terenul proprietate;

#### **9. Obligațiile inițiatorului 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 și a Certificatul de Urbanism; 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 90 cm 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.

Vor fi notificați cetățenii proprietari ai terenurilor vecine direct afectate 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. Dovada notificării proprietarilor terenurilor vecine direct afectate se vor anexa în documentația înaintată spre semnare.

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.

Avizul de Oportunitate a fost discutat în sesiunea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.12.2022 și a fost avizată favorabil.

Prezentul Aviz de Oportunitate nu obliga Consiliul Local al municipiului Bistrița să aprobe Planul Urbanistic Zonal.

Pentru teren s-au întocmit certificatul de urbanism: nr 1711/ 62375 / 23.08.2022 având ca obiect "întocmire documentație Plan Urbanistic Zonal pentru locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)++P+2E", în municipiul Bistrița, str Constantin Brâncoveanu, nr 45. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitatea a Certificatului de urbanism nr 1711/ 62375 / 23.08.2022, emis de Primăria Municipiului Bistrița.

**Arhitect Șef**  
Monica Pop



Amalia Zex