

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului 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 Brâncoveanu, nr 45

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

Cererea înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 76170/ 28.07.2023.

Referat de Aprobare nr. 8464/ 26.01.2024 al Primarului municipiului Bistrița;

Raportul de specialitate nr. 8465/ 26.01.2024 al Arhitectului Șef, Serviciul Urbanism și Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice;

Avizul Consultativ nr 10 / 19.07.2023 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de urbanism a municipiului Bistrița;

Avizul nr 04 din 03.10.2023, al Arhitect Șef al municipiului Bistrița;

Avizul nr. _____ al Comisiei de Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Bistrița;

Documentația de urbanism 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 Brâncoveanu, nr 45, proiect nr. 4/ 2022, întocmit de S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L. .

Raportul nr. 48667/ 11.05.2023 privind informarea și consultarea publicului cu privire la Planul Urbanistic Zonal;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 136/2013 și nr. 184/2018, nr. 207/2023 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, alin 6 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 pentru realizare " **Locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)+P+2E, amenajări exterioare și accese**", în municipiul Bistrița, str. Constantin Brâncoveanu, nr 45, pentru suprafața de 1574 mp teren proprietate privată identificat în CF nr. 61373, nr. cad. 61373, conform Proiectului nr. 4/ 2022, întocmit de S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L. și Regulamentul aferent, prezentat, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art.1 modifică și completează 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 și nr 184/2018, respectiv nr 207/ 2023, pentru suprafața de 1574 mp teren din intravilanul municipiului Bistrița, UTR 25.

ART. 3. Realizarea rețelelor de utilități și căile de acces, dimensionate conform documentației, se vor edifica pe cheltuiela exclusivă a beneficiarului PUZ și se vor recepționa anterior sau pana la data recepționării imobilelor;

ART. 4. Documentația de urbanism care face obiectul prezentei hotărâri este valabilă pe o perioadă de 5 ani;

ART. 5. După aprobare în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija Secretarului General al municipiului Bistrița prin Compartiment pregătire documente, se va transmite la Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară, documentația specifică prevăzută în norme, conform PUZ aprobat.

ART. 6. Primarul municipiului Bistrița prin Arhitectului Șef, Serviciul Urbanism, va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART. 7. Prezenta hotărâre a fost adoptată de către Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară din data de _____, cu respectarea art. 139, alin 3, lit e din Ordonanța de urgență nr. 57/ 2019, respectiv cu număr de _____ voturi "pentru", _____ "împotrivă" și _____ "abțineri" din _____ consilieri prezenți.

ART. 8. Secretarului General al municipiului Bistrița prin Compartiment Pregătire documente, va comunica prezenta hotărâre către:

- Arhitect Șef,
- Beneficiar;
- Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Primarul municipiului Bistrita;
- Consiliul Județean Bistrița-Năsăud
- Instituției Prefectului-județul Bistrița-Năsăud.

PROIECT DE HOTĂRÂRE
INIȚIAT
DE PRIMAR
Turc Ioan

AVIZ DE LEGALITATE

SECRETAR,
FLOARE GAFTONE

Bistrița la, _____

Nr. _____

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

PRIMAR

Nr. 8464/ 26.01.2024

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 S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L., studiază posibilitatea construirii unor locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)+P+2E, amenajări exterioare și accese, în municipiul Bistrița, strada Constantin Brâncoveanu.

Planul Urbanistic Zonal studiază o suprafață de teren de 1574 mp, imobil proprietate privată privată, identificat în CF nr 61373, nr cad 61373.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 25, L2, subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2 niveluri, în afara zonei protejate.

Documentația studiază posibilitatea construirii unor locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)+P+2E, amenajări exterioare și accese, în municipiul Bistrița, strada Constantin Brâncoveanu, nr 45, respectiv realizarea unei subzone funcționale L2*- Zonă de locuire colectivă cu regim de înălțime maxim D(sau S) + P + 2E. Se pastreaza structura si suprafata unitatilor functionale prevazute in PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013.

Documentația PUZ este însoțită de avize favorabile, documente sau avize condiționate, solicitate prin certificatul de urbanism, studiile de specialitate precum si alte documente necesare in procedura de avizare si aprobare a documentației.

Având în vedere documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal întocmită de către un proiectant de specialitate înscris în registrul urbaniştilor, 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 pentru realizare " **Locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)+P+2E, amenajări exterioare și accese**", în municipiul Bistrița, str. Constantin Brâncoveanu, nr 45.



PRIMAR,
Turc Ioan

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului 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 Brâncoveanu, nr 45

Planul Urbanistic Zonal prezentat în anexă, întocmit de S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L., studiază posibilitatea construirii unor locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)+P+2E, amenajări exterioare și accese. Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 25, L2, subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2 niveluri, în afara zonei protejate. Prin PUZ se studiază terenul identificat cu extrasul CF nr. 61373, situat în intravilanul municipiului Bistrița, strada Constantin Brâncoveanu, nr 45, jud. Bistrița- Năsăud. Parcela are o suprafață de 1574 mp și este localizată în zona de nord a municipiului Bistrița. Accesul principal în zona studiată se face direct din drumul existent pe latura sudică , care este conectat la strada Constantin Brâncoveanu.

Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este următoarea:

L2*- Zonă de locuire colectivă cu regim de înălțime maxim D(sau S) + P + 2E

Utilizări Admise:

- locuințe colective cu maxim D (sau S) + P+2 niveluri, în regim de construire izolat.
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizari admise cu condiții:

- sunt admise locuințe semicolective sau locuințe colective, cu respectarea următoarelor condiții: construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă;
- suprafața construită totală a fiecărei construcții va fi de maxim 250 mp (se ia în calcul suprafața construită conform calcul P.O.T.)
- numărul maxim de unități locative pentru fiecare construcție este de 6 apartamente.
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Utilizari interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de benzină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
- rulote izolate;

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 20 m.

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

Construcțiile propuse se vor retrage față de aliniament cu minim 5.00 m. În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și a punctului gospodăresc. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.0 m. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă.

Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare de pe planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare.

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 metri, dacă cel puțin una dintre construcții nu are ferestre ale încăperilor de locuit către construcția vecină.

Construcțiile vor fi pozate în interiorul zonei edificabile conform planșei de reglementări urbanistice și cu respectarea tuturor prevederilor RLU aferent PUZ.

Se va asigura acces carosabil pe parcela conform planșei de reglementări urbanistice. Se vor asigura accesuri carosabile pentru locatari, accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accesuri la parcaje și garaje.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele colective se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament). Pentru unitățile locative cu minim 3 camere se vor asigura câte două locuri de parcare/apartament. Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 mp arie desfășurată. Pentru toate construcțiile, se recomandă ca minim 10% dintre locurile de parcare să fie prevăzute cu stații de încărcare electrică pentru mașini mici.

Regimul de înălțime maxim admis este: demisol(sau subsol) + parter + 2 etaje (**D/S+P+2E**), cu înălțimea de maxim 13 m.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică și gaz a obiectivului propus se va face prin bransarea la rețelele publice din municipiul Bistrița. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV. etc) și a antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Colectarea se va realiza în mod selectiv; se vor amplasa containere îngropate pentru cele 5 categorii de deșeuri definite de către Primăria Mun. Bistrița.

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. Acoperișurile se recomandă a fi de tip terasă

Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% din suprafața parcelei.

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietari vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri.

Indicatori urbanistici **L2***:

P.O.T. maxim =40%, C.U.T. maxim = 1.44

La amplasarea construcțiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Colectarea si neutralizarea deseurilor se va face organizat la o platforma ecologica moderna.

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

- Aviz de principiu condiționat nr. 4397/23.02.2023, emis de S.C. „AQUABIS” S.A.;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6050230211794/ 24.02.2023, emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Bistrița;
- Aviz de amplasament favorabil nr 214109755/ 17.02.2023, emis de DELGAZ GRID SA;
- Acord - Contract Servicii de Salubritate nr 83/ 13.02.2023;
- Aviz nr 210.196/ 13.03.2023, emis de I.P.J. B-N, Poliția Municipiului Bistrița, Biroul Rutier;
- Notificarea nr 29/ 21.02.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Bistrița Năsăud;
- Acord favorabil nr 14/20.02.2023, emis de Orange Romania Communications SA;
- Adresa nr 760163 din 04.04.2023, emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Bistrița" al Județului Bistrița Năsăud;
- Decizia nr. 222 din 28.03.2023 eliberată de către Agenția pentru Protecția Mediului Bstrita – Nasaud;
- Aviz favorabil nr 32703/30.03.2023, emis de Direcția Servicii Publice Bistrița;

- Studiu de însorire întocmit de S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.;
- Studiu Geotehnic întocmit de S.C. GOMAS S.R.L.;
- CF 61373, nr. cad 61373.
- plan de situație Dosar nr 19068/31.03.2023, PV nr 1004/10.04.2023, întocmit pentru PUZ, vizat de OCPI;
- Certificatul de urbanism nr 1711/62375/23.08.2021, prelungit cu nr 1570/81184/05.09.2022;
- Avizul de oportunitate nr 20 din 16.12.2022;
- Avizul Consultativ nr 10/19.07.2023, al Comisiei Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Primăria Municipiului Bistrița;
- Notificările și Declarațiile proprietarilor vecini;
- Anunțul publicat în ziarul Răsunetul din 01.03.2023 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 01.03.2023 și pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița în data de 28.02.2023, despre posibilitatea consultării și expunerii părerilor despre această documentație. În perioada afișării pe site-ul primăriei www.primariabistrita.ro și publicării în ziarele Răsunetul nu au fost înregistrate la Primăria municipiului Bistrița observații cu privire la Planul Urbanistic Zonal.

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 "**Locuințe colective în regim de înălțime maxim D(sau S)+P+2E, amenajări exterioare și accese**", în municipiul Bistrița, str. Constantin Brâncoveanu, nr 45.

Arhitect Șef
Monica Pop



Director Executiv,
Cincea Dumitru Mătei


