

Arhitect Șef,
Directia Juridica, Resurse Umane, Achizitii Publice
Nr. 104466 din 12.02.2025

RAPORT COMUN

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Realizarea unei constructii cu destinatia de prestari servicii -service auto, amenajari exterioare**"
municipiul Bistrita, localitatea componenta Viisoara, str. Calea Dejului nr.149

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect modificarea prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 si 207/2023 in vederea **realizarii unei constructii cu destinatia de prestari servicii -service auto, amenajari exterioare**, din municipiul Bistrita, localitatea componenta Viisoara, str. Calea Dejului nr 149 UTR 19, pe un teren proprietate privata cu suprafata de 7100 mp, inregistrat in CF CF 91713, cad. 91713.

PUZ-ul studiază posibilitatea modificarii prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 si 207/2023.

Teritoriul studiat prin P.U.Z este delimitat de:

- la Est -str.Calea Dejului.
- la Sud-teren nr. cad. 60944 – teren proprietate privată în intravilan.
- la Nord-teren nr. cad. 64166 – teren proprietate privată în intravilan.
- la Vest-terenproprietateprivatăînintravilan.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune existente:

-funcțiunea dominantă

- conform PUG mun. Bistrita aprobat prin H.C.L nr.136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 si HCL nr.207/2023, imobilul teren fiind situat în UTR 19- partial fiind situat in zona IS1-subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general cu înălțimea de max. P+4 niveluri si partial aprox.2% din teren care nu este afectata cu constructii in M1a- subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2E;

-funcțiunea propusa -IS1- realizari unei constructii cu destinatia de prestari servicii -service auto, amenajari exterioare in regim de max. P+1E cu stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini aceasta fiind singura reglementare din PUG care nu poate fi respectata in rest toate celelalte reglementari din subzona IS1 sunt respectate.

Indicatori urbanistici existenți

- P.O.T. max. 50%
- C.U.T. max. 2,50 mpAdc/mp teren

Indicatori urbanistici propusi

- POT max. propus 30%
- CUT max. propus -0,6 mpAdc/mp teren

Reglementări obligatorii:

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,0 m pe cele de categoria a III-a.

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

Retrageri propuse:

- retragerea minimă față de aliniamente la strazile publice la minim 6,0 metri.
- retragerea minimă față de limitele laterale, posterioara, conform reglementărilor din RLU aferent PUG Bistrita aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 și 207/2023.
- accesul la parcela din Str. Calea Dejului conform documentului de avizare la faza PUZ emis de Compania Nationala de Administrarea Infrastructurii Rutiere SA-Directia Regionala de Drumuri si Poduri Cluj si a planului de situatie D2.002, vizat.
 - amplasarea constructiei nu va afecta drumul de servitute.
- se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- aspectul constructiei va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; construcția 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 aceleiași clădiri;
- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respective extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, - completarea infrastructurii tehnico-edilitare inclusive amenajarea de drumuri private conform prevederilor legale, se va face pe cheltuiala beneficiarului și se va autoriza înainte sau o dată cu autorizarea construcțiilor;
- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se va face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

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

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

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dimensionat conform H.G.R. 525/1996 dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-staționarea vehiculelor se admiten numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Prin PUZ-ul respectiv se propune următoarele:

-echiparea edilitara-asigurarea obiectivului cu **energie electrica**- se va face la linia de joasa tensiune existenta, conform avizului pentru bransament.

-exista **retea de apa** in zona -racordarea la retea-conducta de apa Bistrita-Lechinta se va face conform unei documentatii tehnice avizata si conform avizului furnizorului utilitati respective.

-**canalizarea**-intrucat in zona nu exista retea de canalizare pana la extinderea retelei de canalizare evacuarea apelor uzatase va face untr-un bazin vidanjabil cu o capacitate de 20mc (dimensiuni 4x2x2) conform planului de situatie.

-**gaze naturale**-se propune extinderea retelei de gaze naturale existanta in zona dar pana la extinderea acesteia pe baza unui proiect de specialitate avizat de catre furnizor se propune ca, incalzirea obiectivului sa se faca cu pompe de caldura.

5. Capacitățile de transport admise:

- autovehicole de transport public și privat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Aceese carosabile:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dimensionat conform H.G.R. 525/1996 dintr-o circulație publică în mod direct sau prindrept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Se propune realizarea unui acces de 5,5 m cu doua sensuri de circulatie si care face legatura cu str. Calea Dejului.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-se propune realizarea pe pacela proprie a 29 locuri de parcare

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisa 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 private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Propuneri privind accesele:

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.
- se propune realizarea de aleii pietonale care fac legătura cu banda de decelerare și str. Calea Dejului.
- accesul în incintă se va face prin benzi de accelerare, decelerare cu lungimea de 35 m și lățimea de 4,0 m care vor fi racordate la partea carosabilă prin pene de racord cu lungimea de 35 m conform avizului administratorului Drumului Național.
- în incintă se propune realizarea unui drum de servitute cu lățimea de 5,0 m prin care se propune realizarea accesului la parcela din spate care aparține aceluiași proprietar.
- accesul în incintă se va face conform propunerilor din planșa A07.

Parcari

- conform HGR 525/1996 sunt necesare 24 locuri de parcare.
- prin documentația de urbanism se propune realizarea a 29 locuri de parcare.

Bilanțul teritorial

- suprafața totală a terenului este de 7100 mp.
- drumul de servitute 483 mp.
- zona servicii-service auto 6617 mp. din care:
- spații verzi 30% 1985 mp.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- Avize ale deținătorilor de utilități: SC Electrica SA, SC Aquabis SA, SC E-On Gaz SA, telefonizare, însoțite de planurile de situație vizate.
- acord de mediu eliberat de Agenția de Protecție a Mediului
- aviz Drumurile Naționale
- aviz Inspectoratul de Poliție
- aviz salubritate
- aviz ISU BN
- aviz Direcția de Sănătate Publică Bistrița-Năsăud
- studiu geotehnic
- plan cadastral actualizat și vizat O.C.P.I.
- Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat pe suport topografic actualizat la zi și în sistem vectorial.

- Planul Urbanistic Zonal a fost corelat cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184/2018 si 207/2023.

Avand in vedere cele de mai sus, in conformitate cu prevederile art.25, alin. (1), art. 47*, art. 57,58, 59,60, 61 si a Legii nr.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 modificarile și completărilor ulterioare, propunem aprobarea de catre Consiliul Local al municipiului Bistrita a Planului Urbanistic Zonal **"Realizarea unei constructii cu destinatia de prestarii servicii -service auto, amenajari exterioare"**, amplasament str.Calea Dejului nr. 149, municipiul Bistrița .

**ARHITECT ȘEF,
POP MONICA**



**DIRECTOR EXECUTIV,
CINCEA DUMITRU MATEI**

