

ROMÂNIA  
Județul Bistrița-Năsăud  
Primăria municipiului Bistrița  
Nr.104641/19.12.2022



APROBAT  
Primar,  
TURC IOAN

## AVIZ DE OPORTUNITATE

având ca obiect elaborarea P.U.Z.  
„Construire imobil mixt”  
în municipiul Bistrița, Str.Ștefan cel Mare Nr.15

Nr. 91 / 21.12 .2022

Având în vedere:

Cererea tip pentru emiterea avizului de oportunitate depusă de numitul Iloaie Leon înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr.53926/25.05.2022 cu completarea nr.104641/21.10.2022;

se aprobă:

## AVIZ FAVORABIL

Pentru emiterea avizului de oportunitate în vederea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil mixt” cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018, imobilul teren curți construcții în suprafață de 552 mp ocupat de construcții – locuință individuală/parter, este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.2 – (L3), subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime max.P+4 cu accente de P+5-6 niveluri, proprietatea numitului Iloaie Leon - conform CF 90867 (55790).

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Bistrița, în exteriorul perimetrului medieval protejat, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Accesul auto și pietonal se realizează direct din str.Ștefan cel Mare și din alea de acces existentă în partea SE a terenului.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

NE: strada Ștefan cel Mare;

SE: alee acces/legătură între str.Ștefan cel Mare și str.Grădinilor;

NV: imobil de locuințe colective P+4E;

SV: alee acces și parări publice;

### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018, amplasamentul se află în U.T.R.2 – (L3), subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime max.P+4 cu accente de P+5-6 niveluri.

Terenul studiat are suprafața de 552 mp – conform înscrierilor din CF 90867 (55790), pe teren fiind un imobil locuință individuală-parter, reminiscență din perioada anterioară urbanizării zonei cu imobile de locuințe colective S+P+4E. Având în vedere că, în prezent parcela studiată face notă discordantă cu vecinătățile – locuințe colective și spații comerciale, se propune integrarea unitară în peisajul urban existent prin restructurarea parcelei aflate în studiu și realizarea unui ansamblu coerent de locuințe colective și funcțiuni complementare – comerț/servicii în concordanță cu spațiile construite existente, prin instituirea unei zone L3\* bazată pe Regulamentul local de urbanism aferent subzonei (L3), cu respectarea indicatorilor urbanistici existenți în P.U.G. cu adaptarea la situația specifică a investiției propuse.

### **3. Indicatori urbanistici existenți/propuși:**

Raportat la subzona de locuire colectivă (L3) cu regim de înălțime P+4 cu accente de P+5-6 niveluri cu indicatorii urbanistici existenți:

P.O.T.max.35%/C.U.T.max.1,2 (regim P+4E);

P.O.T.max.60%/C.U.T.max.4,2 (regim P+4E cu accente de P+5-6 niveluri),

conceptul urbanistic propus constă în construirea unui imobil mixt locuințe colective cu spații comerciale la parter în regim de înălțime max.(1-2S)+P+4E+ER cu înălțimea la cornișă max.16,50 m/h (3,0 m/nivel) și următorii indicatori urbanistici estimați în urma mobilării terenului:

P.O.T. estimat mobilare 46,20%;

C.U.T. estimat mobilare 2,53;

Amenajări alei/platforme 23,36%;

16 locuri de parcare auto în incintă (1 loc de parcare/apartament (13 apartamente propuse) și 1 loc de parcare/80 mp construiți – pentru alte funcțiuni;

Spații verzi 30,44%;

Ansamblul construit va respecta reglementările și condițiile de amplasare, construibilitate, retragere față de limitele de proprietate, retragere față de construcțiile învecinate – conform reglementărilor subzonei (L3)/R.L.U./P.U.G./H.C.L.nr.136/2013, respectiv:

- retragere NE (față de aliniamentul stradal – str.Ștefan cel Mare): 6,0 m;
- retragere NV (față de limita laterală a terenului): jumătate din înălțimea la cornișă a imobilului propus sau prevederile Codului civil cu anexarea studiului de însorire;
- retragere SE (față de limita laterală a terenului): jumătate din înălțimea la cornișă a imobilului propus sau prevederile Codului civil cu anexarea studiului de însorire;
- retragere SV (față de limita posterioară a terenului): 5,0 m.

Modificările aduse zonificării existente se vor încadra în prevederile art.32 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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

Accesul pietonal în spațiul comercial se propune din strada Ștefan cel Mare, iar accesul auto la spațiul comercial și locuințe se propune sin alea existentă în partea S-E a terenului.

Perimetrul studiat dispune de echipare edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telefonie), pentru asigurarea funcționalității obiectivului propus fiind necesară asigurarea racordului la rețele prin completarea infrastructurii tehnico-edilitare în baza unor proiecte de specialitate, conform normativelor de proiectare în vigoare.

Deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme îngropate, urmând 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.

Nu vor fi afectate parcurile existente în zonă.

#### **5. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

Aviz mediu, avize de amplasament de la deținătorii de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), plan de situație – vizat O.C.P.I., actualizat, aviz Inspectoratul de Poliție, studiu de circulație, studiu de însorire, aviz Direcția de Servicii Publice, aviz Direcția de Sănătate Publică.

Planul Urbanistic Zonal va fi corelat cu Planul urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și cu autorizațiile de construire emise și eliberate.

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

#### **6. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului – în conformitate cu Regulamentul local aprobat prin H.C.L.nr.159/29.09.2011:**

În vederea aprobării documentației, Planul Urbanistic Zonal va fi supus consultării populației, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

și a Regulamentului local privind implicarea publicului cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism - aprobat prin H.C.L nr.159/2011 iar beneficiarul are următoarele obligații:

- consultarea publicului pe parcursul elaborării propunerilor astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestări;

- informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile din P.U.Z. se face înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare și debutează cu cererea înregistrată la primăria municipiului Bistrița împreună cu următoarea documentație:

- a. copia Avizului Prealabil de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism emis pe baza acestuia;

- b. documentația P.U.Z. întocmită conform prevederilor legale, mai puțin avizele: partea scrisă-memoriul tehnic și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., 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, 3 exemplare pe suport de hârtie și un exemplar în format digital. Documentația în format digital va fi afișată pe site-ul Primăriei pe o perioadă de 25 zile calendaristice;

- c. un afiș cu dimensiunile 60 x 90 cm conform model din anexa nr.1, care va fi expus la Primăria municipiului Bistrița;

- d. dovada expunerii a trei panouri, rezistente la intemperii, cu dimensiunile de 60 x 90 cm, conform modelului din anexa nr.1, pe terenul studiat, cu poze de la fața locului, certificate pe propria răspundere cu data afișării. Panourile vor fi expuse spre consultare pe o perioadă de cel puțin 25 zile calendaristice;

- e. dovada notificării în scris privind intenția de realizare a obiectivelor din P.U.Z. a proprietarilor terenurilor vecine cu zona studiată conform modelelor din anexa 3 și 4.
- f. circuitul legal de avizare va începe după completarea documentației cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism și după afișarea pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița a Raportului informării și consultării publicului.

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 și cu toate reglementările legale în vigoare pentru asemenea documentații.

Prezentul Aviz de Oportunitate nu obligă Consiliul local al municipiului Bistrița la aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Documentația care a stat la baza prezentului aviz de oportunitate a fost discutată și avizată favorabil în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 05.08.2022 cu amendamentele precizate prin adresa nr.53926/25.08.2022 respectiv: studierea soluției imobilului cu un singur etaj retras/regim de înălțime max.(1-2S)+P+4E+ER, indicatori urbanistici/C.U.T., distanțe și retrageri față de vecinătăți, amenajări parcuri, spații verzi pe terenul proprietate – în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.278/2615/16.02.2022 emis de Primăria Municipiului Bistrița. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poșta~~ la data de 22.02.2022.

ARHITECT ȘEF,  
MONICA POP



M.C./2ex.