

**SECRETAR**  
NR. 14627/ 22.02.2018  
Registru special nr. 3 / 23.02.2018

*Comunicate Plan Urban  
în data de 23.02.2018 oral  
împreună cu doc. înreg.  
cu nr. 109371/2017  
(proiectul de H.C.)*

**OBIECȚII DE LEGALITATE**  
la proiectul de act administrativ de autoritate  
Autorizație de construire pentru IMOBIL DE LOCUIN' E COLECTIVE de mici  
dimensiuni, în regim de înălțime S+P+2E , în municipiul Bistrița, str. Parcului nr.6  
beneficiar Rus Ionela

Subsemnata FLOARE GAFTONE, Secretar al municipiului Bistrița,

Analizând documentația de urbanism depusă în baza cererii nr.101371/ 05.12.2017 a  
doamnei Rus Ionela;

Având în vedere:

Atribuțiile și responsabilitățile prevăzute de art.7 alin. (13) din Legea nr. 50/1991,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor  
de construcții și art. 49 alin. (1) și (2) din Ordinul nr.839 din 12 octombrie 2009 pentru  
aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea  
executării lucrărilor de construcții;

În conformitate cu:

prevederile art. 128 din Legea nr. administrației publice locale nr.215/2001, modificat  
prin Legea nr.140/2017;

formulez următoarele

**OBIECȚII DE LEGALITATE:**

- 1. Nu se respectă prevederile documentației Plan de Urbanism Zonal (PUZ) "Zona Codrișor "Bistrița, aprobată prin HCL164 din 30.11.2006 și completată prin HCL 5 din 28.01.2010, de aprobare a PUZ "Zona Codrișor -etapa II.**

Conform Regulamentului aferent PUZ, anexa la HCL 164/2006 aprobat de către Consiliul local al municipiului Bistrița în baza proiectului nr.A029/2005 (amplasament: municipiul Bistrița, între podul Budacului și podul Jelnei), întocmit de Societatea TRANS-FORM SRL Cluj Napoca, se impune a se respecta următoarele prevederi pentru respectivul amplasament:

**(UTR 1b3)**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art.1. UTILIZARI ADMISE**

1b3: - **instituții, servicii, sedii de firme, alimentație publică, dotări pentru turism, locuințe**

### **Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

1b3: toate clădirile orientate spre malul Bistriței vor avea la parter funcțiuni care permit accesul publicului. Sunt admise locuințele cu condiția aceasta **să nu depășească 40% din aria desfășurată construită a imobilului, în zona din vecinătatea promenadei.**

### **Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE**

1b3: - locuințe colective și construcții având **exclusiv funcțiunea de locuință** pe zona fundurilor de loturi de pe malul Bistriței

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR (suprafețe, forme, dimensiuni)**

### **Art.5. AMPLASARA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

1b3: - pentru fronturile din strada Parcului se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la amplasarea clădirilor pe aliniament până la retragerea față de aliniament cu 5 m.;

- **retragerea față de malul consolidat va fi de minim 20 m pentru noile construcții realizate.** Prin aceasta se dorește impulsivarea zonei de agrement, retragerea față de aliniamentul nou creat prin realizarea circulațiilor propuse (promenade, accesele la pasarele) va fi de minim 10 m de-a lungul Bistriței, exceptând parcelele colț unde este de minim 3 m spre strada Vadului și minim 11 m spre capătul dinspre stadion.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

1b3: - pentru locuințe P.O.T. maxim = 35%

- pentru zona de dotări prevăzută de-a lungul promenadei P.O.T. maxim = 40%

Mentionez că documentația PUZ Zona Codrisor -Etapa I a fost preluată în PUG municipiu Bistrita aprobat prin HCL 136/2013., conform poziției 65 din lista documentațiilor(PUD și PUZ) preluate în PUG.

Nu știm ce înseamnă documentație ‘preluată parțial’ (sintagma consemnată sub poz. 65 din lista), respectiv dacă privește pozițiile următoare din lista sau poziția anterioară.

Este real că durata de valabilitate a documentației a fost stabilită pentru 5 ani, însă în perioada de valabilitate a PUZ-ului s-a elaborat Noul PUG al municipiului Bistrita.

Puz-ul Codrisor, completează PUG-ul aprobat prin HCL 43/2004 ,PUG care a avut câteva prelungiri succesive , până la aprobarea noului PUG ,respectiv până în noiembrie 2013,ceea ce a determinat și preluarea documentațiilor PUZ Codrisor etapa I și PUZ Codrisor etapa II în cadrul PUG.

Nu se poate înțelege clar ce înseamnă “documentație PUZ preluată parțial în PUG” însa voința structurilor cu atribuții în domeniul urbanismului (Direcția Tehnică și Serviciul Urbanism) rezultă cu claritate și din Raportul nr.65085 din 15.11.2006, în care se precizează că:

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- cel puțin 5 m la limita posterioara si 3 m sau egala cu jumătatea înălțimii la cornișă pentru limitele laterale, sau conform prescripțiilor specifice la fiecare subunitate
- în cazul sistemelor cuplate, lungimea de cuplare nu va depasi 15 m, amplasarea unor obiective este interzisa pe malul Raului Bistrita
- garajele si anexele se pot amplasa la limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele vecine

**Stationarea autovehiculelor**

- se va face numai in interiorul parcelei

**Inaltimea maximă admisa a cladirilor**

- maxim P+1E sau P+M, inaltimea maxima la cornisa de 7 m sau conform prescripțiilor specifice la fiecare subunitate
- aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unori diversitati de functiuni dar cu conditia respectarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de necesitatea crearii unei identitati si de invecinarea cu centrul istoric. Se vor folosi pentru finisaje materiale traditionale ca piatra, lemnul, tigla

**Condiții cu echipare edilitara:**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

Bransamentele la utilități se vor realiza ingropat.”

(A se vedea pagina 3 din raport, respectiv pagina 9, volumul II din dosarul sedintei ordinare din din 30 noiembrie 2006)

**2. Documentația nu respectă nici prevederile Hotărârii Consiliului local nr. 136/14.11.2013 privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism”.**

Conform Regulamentului de urbanism, anexa la PUG aprobat prin HCL 136/2013, ce reglementează și ”condițiilor de construibilitate a parcelelor”, a se observa că :

Cap. 1.4. Condiții de construibilitate a parcelelor - prevede ca:

- “Loturile sunt construibile în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități”.
- Conform Avizului “de principiu” nr. 113969/ 28.07.20172017 eliberat de AQUABIS pentru edificarea unui bloc de locuințe S+P+2E, situat pe Strada Parcului nr.6, pe amplasamentul propus nu sunt rețele de apă și canal.

Printr-o altă adresă Societatea AQUABIS, referitoare la solicitarea de autorizație de construire de pe strada Mălinului, pentru o locuință colectivă S+P+4 – 6E, Aquabis a comunicat că avizul de principiu nu este un aviz final și că nu se pot construi locuințe colective fără să fie asigurate utilitățile.

Conform punctului **I.4.2.**, din capitolul din PUG privind condițiile de constructibilitate a parcelelor, se impune realizarea unui **PUZ/PUD** pentru :

”Loturile cu o suprafață între **1500 mp și 3000 mp**, cele cu front la stradă peste 30 metri sau **cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5**, modul de construire, atât pentru amplasarea de locuințe cât și pentru amplasarea de alte construcții cu alte funcțiuni în afară de cele de locuire se **va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu în cazul în care nu există o documentație de Plan Urbanistic Zonal aprobată anterior.**”

Apreciez că lotul de teren pentru care se solicită autorizație de construire, prin configurația ,amplasamentul deosebit de important precum și suprafața sa (conform C.F.78605, nr. cad.78605, are suprafața de 1840 mp ) face parte din categoria celor pentru care condițiile de construire trebuie să fie precizate cel puțin printr-un **Plan de Urbanism de Detaliu – PUD, întocmit conform art. 48 din Legea 350/2001.**

” (1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

**Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.**

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

a) **modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;**

b) **retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;**

c) **procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;**

d) **accesele auto și pietonale;**

e) **conformarea arhitectural-volumetrică;**

f) **conformarea spațiilor publice. ”**

Modificarea unei documentatii de urbanism ( PUZ) se poate face prin inițierea, elaborarea avizarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism PUZ si Regulament aferent.

Potrivit Art 18 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr.233/2016,

” (1) Planul urbanistic zonal (*P.U.Z.*) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate. Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

(3) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

(4) Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

(5) Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.”

A se observa ca dezlipirea parcelei de teren aferent imobilului casa de locuit P+1 +M existent pe parcelă,(CF 78604), s-a făcut fără întocmirea unui PUD (așa cum se prevede în RLU aferent PUZ Codrisor I) rezultând ca un imobil valoros din punct de vedere arhitectural și ampasat într-o zona importantă, imobil care poate intra in circuitul civil, să devina un imobil cu un CUT și POT de cca 70 %, ceea ce presupune lipsa unor destinații/funciuni strict necesare, respectiv: spatii verzi, locuri de parcare, punct gospodăresc ceea ce contravine atat PUG cat si PUZ.

Aceasta dezlipire/lotizare s-a facut cu scopul demonstrării că parcela în suprafață de 1840 mp. (CF nr. 78605) poate ”primi” un număr cât mai mare de unități locative.

O analiză atentă a documentației de urbanism PUZ Codrisor I arată faptul că parcela situata pe str. Parcului nr. 6 este rezervată, parțial pentru **locuințe individuale** (suprafața hașurată cu culoarea galbena) dar și **servicii/dotări pentru agrement**

**3. Documentatia propusă contravine și prevederilor HCL 210/2009 a Consiliului local al municipiului Bistrita cu privire la aprobarea PUD „Parcul municipal”, prin care se avea în vedere:**

-stoparea agregării cu noi construcții , chiar în imediata vecinătate

-diminuarea la minim a circulației carosabile de pe strada Parcului (care să se transforme în alee după amenajarea falezii râului Bistrița)

A se avea în vedere că pentru atingerea acestui deziderat s-a introdus și un art. 6 în conținutul proiectului de hotărare (amendament aprobat cu unanimitate de voturi) care prevede că: „Se interzice accesul pe teritoriul parcului a tuturor autovehicolelor indiferent de capacitate și tractiune, inclusiv a motocicletelor si ATV-urilor ,cu excepția riveranilor.

**4. Documentația nu respectă prevederile Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr.119/2014**, din perspectiva amplasării platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere. Aceasta ar trebui să fie amplasată sa fie amplasata și amenajată **la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuintelor**, conf. Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014 (art.4, lit ”a”), Platformele pentru colectarea deșeurilor ar mai trebui să fie, conform art.4, lit ”a” din OMS 109/2014,

"împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare"

Este foarte puțin probabil că distanța cerută de OMS 119/2014 poate fi respectată, având în vedere amplasarea obiectivului. Conform Memoriului de Arhitectură, "Clădirea se va retrage 9 m față de clădirea existentă pe parcela limitrofă, CF 178160 (proprietatea lui Rus Ionela) și 5 m față de limitele laterale de proprietate.

Mai mult, pe strada Parcului colectarea și ridicarea deșeurilor de la populație se realizează în prezent individual, fiind zonă de case, iar amplasarea unei locuințe colective ar trebui să țină cont și de aspectele practice, care țin de respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în ceea ce privește organizarea colectării deșeurilor și ridicarea acestora.

Același Memoriu de Arhitectură, referitor la colectarea deșeurilor face următoarea precizare "Colectarea deșeurilor menajere se va face separat, funcție de tipul de deseuri, în spațiu special amenajat în apropierea garajului (!!!), în europubele din PP "

Pe planul de situație nu apare nici un garaj, cele 24 parcări fiind prevăzute, în documentație, a fi amplasate în subsolul imobilului.

"Platforma din dale de granit", care apare într-unul din planurile de situație într-un colț al terenului nu respectă distanța de 10 m față de ferestre, iar pe alte planșe din documentație pe spațiul respectiv apare "gazon".

În celălalt colț, pe limita posterioară a parcelei, este amplasat, în mod formal și fără propunere de amenajare, locul de joacă pentru copii. (conform art.4, lit "b" din OMS nr.119/2014, " loc de joacă pentru copii" -spatiu amenajat si echipat cu mobilier urban specific (art.4, lit."b" – OMS 119/2014)

**5.O dovada ca nu s-a renuntat la punerea in valoare a râului Bistrita este cuprinderea în Calendarul de activități pentru implementarea Strategiei de dezvoltare locala a municipiului Bistrita si in Portofoliu de proiecte, pozitia 23-25 din anexa la HCL nr. 54/04.05 2017care prevăd alocarea fondurilor necesare, (incepând cu anul 2018 ) pentru realizarea unor proiecte pentru amenajarea malurilor raului Bistrita, promovarea râului Bistrita ca zona de agrement.**

In cadrul analizei de legalitate și pentru a asigura cel mai ridicat grad posibil de echitate între interesele marelui public, al cetatenilor dar si al partii interesate de documentatia de urbanism, am solicitat și sprijinul Consiliului local, în temeiul art art.25 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul potrivit caruia *„Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.”*

Astfel s-a adus la cunoștința Consiliului local, a Comisiei pentru dezvoltare urbană și a Comisiei juridice și de administratie locală din Consiliul local, însa s-a tot amânat o analiză aprofundată a acestei solicitări.

Daca s-ar fi solicitat și elaborat o documentație de urbanism PUD/PUZ ar fi intrat în procesul de avizare si deliberare a consiliului local și era asigurat și respectat principiul transparenței si al consultării publice prevăzut de Legea 350/2001 și Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Intr-o situație identică, având în vedere intenția unui proprietar de teren de a construi o casă în vecinătatea Turnului Dogarilor din Parcul municipal, vecinii au sesizat membrii consiliului local care au reacționat, s-a dispus sistarea lucrărilor de construire și s-a adoptat o hotărâre care interzice edificarea de construcții, inclusiv a celor provizorii fără aprobarea consiliului local.

Având în vedere petițiile depuse de cetățeni (cu domiciliu pe str. Parcului) înregistrate cu nr.11509/2018, 11514/2018 și 11517/2018, în baza prevederilor Ordinului 2701/2010 la MDRAP am solicitat punct de vedere de la structurile profesionale în domeniu (OAR și RUR), respectiv de la elaboratorii documentațiilor de urbanism -PUD Parc și PUZ Codrisor I. Potrivit Ordinului MDRAP nr. 2701/2010, "autoritățile administrației publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau asociații profesionale din domeniu".

**SECRETARUL MUNICIPIULUI,  
FLOARE GAFTONE**



GF/2 ex.

Nr. 16516 / 28.02.2018



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA-BIROUL TERITORIAL AL  
REGIUNII DE DEZVOLTARE NORD-VEST



ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA-FILIALA TRANSILVANIA

09-03-2018

Nr. 45/23.02.2018

Compartiment jug-arh-cl.  
Reg. com. arh. cl.

Către,  
Primăria Municipiului Bistrița  
Piața Centrală nr. 6, Bistrița

În atenția,  
D-nei Secretar Floare Gaftone



Stimată Doamnă secretar,

Referitor la solicitarea Dvs. primită pe e-mail și înregistrată cu nr. 37/13.02.2018, de a vă sprijini în modul de soluționare legală, cu un punct de vedere profesional legat de următoarele aspecte:

1. Emitere Autorizație de Construire pentru "Imobil de locuințe colective de mici dimensiuni în regim de înălțime S+P+2E" cu 18 apartamente în Bistrița, Str. Parcului nr. 6;
2. Emitere Certificat de Urbanism pentru "Construire imobil de locuințe colective în regim de înălțime P+2 niveluri", în Bistrița, Str. Ana Aslan nr. 6.

Vă comunicăm următoarele:

1. Din Certificatul de Urbanism nr. 23/10.01.2017 eliberat de Primăria Municipiului Bistrița pentru imobilul situat în Bistrița, Str. Parcului nr. 6 (nr. cad 78605) reiese faptul că terenul (1840 mp) situat în intravilanul municipiului Bistrița, fiind situat în UTR 1 (M1a)-care este subzona mixtă situată în afara zonei protejate - ce prevede un regim de înălțime de max P+2 niveluri, conform cu PUG mun. Bistrița- aprobat cu HCL nr. 136/2013. Regimul tehnic stabilește înălțimea maximă la cornișă care nu va depăși 9 m de la cota terenului amenajat, POT max=35% și CUT max=1,2 ADC/mp (pentru care se va lua în calcul și casa existentă la nr. 6), spații verzi amenajate, pe min. 30% din suprafața terenului. Numărul locurilor de parcare va fi egal cu nr. de locuințe nou propuse. Față de limita posterioară, imobilul se va amplasa la min. 15 m din albia Râului Bistrița. Retragerea construcției față de limita laterală va fi minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea locurilor de parcare se va face la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit și de limitele parcelelor învecinate.

Registrul Urbanistilor din România - Biroul Teritorial pentru Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest  
Cluj-Napoca, Str. M. Kogălniceanu nr. 6, ap. 4, Tel. 0364-805.634 Fax. 0364-805.635, e-mail: ruc@rur.ro

Nr. Notificari Operator Date Cu Caracter Personal: [23074]; [23075]; [23076]; [23077]; [23399]; [23633] Garantam drepturile dumneavoastra de a fi informat, de acces, de intervenție și de opoziție, precum și orice alte drepturi prevăzute de Legea nr. 677/2001, astfel cum a fost modificata, în privința propriilor date cu caracter personal pe care le detinem.



- În avizul de principiu nr. 13969/28.07.2017 eliberat de S.C. Aquabis S.A. se specifică că pe amplasamentul propus nu sunt rețele de apă și canal.

- **Din analiza documentelor puse la dispoziție de Dvs., a PUG Mun. Bistrița și PUZ Codrișor, reies următoarele aspecte:**

- Conform PUG Mun. Bistrița. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile PUZ-urilor aprobate, conf. Legii 50/1991. anterior intrării acestuia în valabilitate, în cazul de față fiind identificat din listă (pct. 65) PUZ- Codrișor 1- documentație preluată parțial, aprobat prin HCL nr. 164 din 30.11.2006. Din analiza PUZ-ului Codrișor 1 reiese faptul că perimetrul analizat se încadrează în UTR 1b3- subzona funcțiunilor mixte, conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, locuințe individuale și colective mici, cu următoarele prescripții urbanistice:

**"Utilizări interzise: locuințe colective și construcții având exclusiv funcția de locuință pe zona fundurilor de loturi de pe malul Bistriței:**

**Aliniament: față de malul consolidat va fi de min 20 m pentru noile construcții realizate:**

**Hmax= la str. Parcului, pe zona fundurilor de loturi de P+1/M cu H max= 7 m:**

**POT max= 35%, CUT max+ accente CUT max= 1.00; dotări agrement CUT max= 0.9."**

- Având în vedere caracterul de AGREMENT al zonei (conf. PUZ Codrișor 1 și 2) care va presupune și amenajarea malurilor râului Bistrița (regularizare, indiguire, alee-promenadă), în cazul unei reglementări corecte nu trebuie permisă realizarea de locuințe colective cu număr mai mare de 4 apartamente. Acestea vor trebui retrase cu min. 20 m de la coronamentul viitorului zid de sprijin. Nu se permite acces auto de pe aleea pietonală paralelă cu cursul râului. În PUD se va da o secțiune transversală prin parcela (în lung) pentru a se clarifica modul de rezolvare a malului.

- De asemenea, subliniem condițiile de constructibilitate a parcelelor stabilite prin PUG mun. Bistrița, la cap. 1.4.- 1.4.2:

**"Loturile cu suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire, atât pentru amplasarea de locuințe cât și pentru amplasarea de alte construcții cu alte funcțiuni în afară de cele de locuire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu în cazul în care nu există o documentație de Plan Urbanistic Zonal aprobată anterior. "**

- Din practica de specialitate nu reiese o definiție statuată a "locuințelor colective de mici dimensiuni". Totuși, considerăm că un număr de 18 apartamente pe o unitate locativă depășește cu mult noțiunea de "locuințe colective mici", fiind vorba de numărul de apartamente și nu de suprafața acestora. Această sintagmă de "locuințe colective mici" reprezintă un pericol pentru creșterea densității populației și a locuințelor, într-o zonă de locuințe unifamiliale, dacă nu se stabilește și definește printr-o documentație de urbanism (PUG, PUZ)- nr. max. de apartamente acceptat. Ca un exemplu putem aminti PUG Municipiul Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014 care la Anexa 9 – Glosar de termeni/pag. 4, definește "Locuințe colective mici- (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative".

Având în vedere cele de mai sus și neconcordanța dintre prevederile PUG Mun. Bistrița și cele ale PUZ-ului Codrișor, preluate în PUG, considerăm că zona reprezentată de cvartalul cuprins între Str. Parcului, Str. Vadului, Râul Bistrița și zona destinată activităților sportive

2

Registrul Urbanistilor din România - Biroul Teritorial pentru Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest  
Cluj-Napoca, Str. M. Kogălniceanu nr. 6, ap. 4, tel. 0364-805 634 Fax. 0364-805 635, e-mail rurcluj@rur.ro

Nr. Notificari Operator Date Cu Caracter Personal, [23074]; [23075]; [23076]; [23077]; [23399]; [23635] - Garantam drepturile dumneavoastra de a fi informat, de acces, de interventie și de opoziție, precum și orice alte drepturi prevăzute de Legea nr. 677/2001, astfel cum a fost modificata, in privinta propriilor date cu caracter personal pe care le detinem



(stadion) merită o abordare urbanistică unitară, care să pună în valoare atributele sale în vecinătatea parcului, faleză generoasă la râul Bistrița, cât și conexiunea cu zona de sport, care poate fi realizată prin elaborarea unui PUZ, în care să se stabilească atât conformarea zonei cât și ce înseamnă pentru această zonă „locuințe colective mici”.

2. Referitor **Certificatul de Urbanism pentru ” Construire imobil de locuințe colective în regim de înălțime P+2 niveluri”, în Bistrița, Str. Ana Aslan nr. 6, terenul în suprafață de 3227 mp. conform PUG Mun. Bistrița, se încadrează în UTR L2- subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu** cu înălțime maximă P+2. Din analiza Planului de situație propus, întocmit de arh. Adrian Faur, propunerea de imobil este unul în regim de construire continuu, în contradicție cu prevederile PUG-ului, exprimate și în CU. Și în această situație susținem idelle exprimate la punctul 1 referitor la condițiile de constructibilitate a parcelelor stabilite prin PUG mun. Bistrița, la cap. 1.4.- 1.4.2 dar și ideea că 32 apartamente pe o unitate locativă depășește cu mult noțiunea de ”locuințe colective de mici dimensiuni”.

*Menționăm ca cele de mai sus nu reprezintă un aviz sau apreciere calitativă a lucrărilor, ci opinia profesională despre unele detalii din lucrări, ale căror valabilitate a creat în fața Dvs. semne de întrebare, pe bună dreptate, ele necesitând un răspuns adecvat și din partea departamentului de specialitate a administrației publice cu responsabilitate, în cazul în care nu sunt motive pentru care s-a decis altfel.*

Cu deosebit respect,

**Arh. Gheorghe ELKAN**

Reprezentant teritorial Registrul Urbanistilor din România-Biroul Teritorial al Regiunii de Dezvoltare Nord-Vest

**Dr. Arh. Szaboles GUTTMANN**

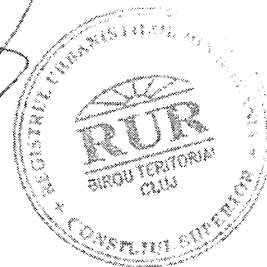
Președintele Ordinului Arhitecților din România- Filiala Transilvania

**Conf. univ. dr. arh. Vasile MITREA**

Specialist atestat RUR

**Dr. geograf Diana Reteșan**

Șef birou teritorial RUR



Registrul Urbanistilor din România - Birou Teritorial pentru Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest  
Cluj-Napoca, Str. M. Kogălniceanu nr. 6, ap. 4 Tel: 0364-805 634 Fax: 0364-805 635 e-mail: ruclyj@ur.ro

*Ne Notificari Operator Date Cu Caracter Personal [23074], [23075], [23076], [23077], [23399], [23633] Garantam dreptul de  
dumneavoastra de a fi informati, de acces, de interventie și de opozitie, precum și orice alte drepturi prevazute de Legea nr. 677/2001, astfel  
cum a fost modificata, in privinta propriilor date cu caracter personal pe care le detinem*