



---

***PLAN URBANISTIC ZONAL***

**CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – SPATII COMERCIALE /  
SERVICII BANCARE, BIROURI SI APARTAMENTE**

---

Beneficiari           **VARVARI VASILE, VARVARI IRINA,  
OPRIS ANCHIDIM, OPRIS RAVECA**, prin

Initiator               VARVARI VASILE  
Str. Gheorghe Bozga nr. 12, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant           **S.C. AMIPROIECT S.R.L.**  
Str. 1 Decembrie nr. 2, bl. 1 sc. A, ap. 3, mun. Bistrita  
jud. Bistrita-Nasaud

Faza proiect:       **P.U.Z. Memoriu de prezentare**

Bistrita  
februarie 2020

---

**LISTA DE SEMNATURI**

Sef proiect: arh TAMAS MARCELA .....

Proiectat : arh. TAMAS MARCELA.....  
arh. TAMAS STEFAN .....

Ing. MORARIU SILVIU .....

Ing. TOMA RADU .....

**BORDEROU**

**PIESE SCRISE:**

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu justificativ
4. Regulament local de urbanism
5. Certificat de Urbanism nr.79 din 29.05.2019
6. Extrase C.F.
7. Avize
8. Memoriu general
9. Regulament de urbanism aferent PUZ

**PIESE DESENATE :**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. PUZ- A 01 – Plan de amplasare a zonei studiate in teritoriu | -sc. 1/5000 |
| 2. PUZ- A 02 – Situatia existenta                              | -sc. 1/500  |
| 3. PUZ- A 03 – Reglementari urbanistice-zonificare             | -sc. 1/500  |
| 4. PUZ- A 04 – Reglementari – echipare edilitare               | -sc. 1/500  |
| 5. PUZ- A 05 – Proprietatea asupra terenurilor                 | -sc. 1/500  |
| 6. PUZ- A 06 – Mobilare urbanistica                            | -sc. 1/500  |

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **I. INTRODUCERE**

#### **I.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea obiectivului: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Pentru CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – SPATII  
COMERCIALE /SERVICII BANCARE, BIROURI SI APARTAMENTE**

Amplasamentul obiectivului: **mun. Bistrita, str. Nasaudului nr.8**

Beneficiar **VARVARI VASILE, VARVARI IRINA,  
OPRIS ANCHIDIM, OPRIS RAVECA,** prin

Initiator VARVARI VASILE  
Str. Gheorghe Bozga nr. 12, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant **S.C. AMIPROIECT S.R.L.**  
Str. 1 Decembrie nr. 2, bl. 1 sc. A, ap. 3, mun. Bistrita jud. Bistrita-  
Nasaud

Faza proiect **PUZ Memoriu de prezentare**

#### **I.2.Obiectul PUZ-ului**

##### **Solicitari ale temei-program**

Obiectul lucrarii, Plan Urbanistic Zonal pentru terenul identificat cu nr. cad. 83538, situat in municipiul Bistrita, str. Nasaudului nr. 8, consta in studierea posibilitatii amplasarii unei cladiri cu functiuni mixte, respectiv spatii comerciale, servicii bancare, birouri si apartamente, in regim maxim de inaltime D+P+3E. Deci este vorba de schimbare a functiuni terenului proprietatea beneficiarilor din L2 respectiv locuinte individuale si colective mici in regim de inaltime max. P+2E+M conform PUG municipiul Bistrita in L3.

Reglementarile urbanistice stabilesc regimul de aliniere la strazile limitrofe, accese, relatiile volumetrice si functionale cu zona de locuire din vecinatate dar si zona functionala propusa si regimul maxim de inaltime posibil al obiectivului, astfel incat sa fie indeplinite toate cerintele functionale conform normativelor in vigoare si prevederilor din certificatul de urbanism si Avizul de oportunitate nr. 1/21.01.2020 ale primariei municipiului Bistrita.

### **I.3. Surse documentare**

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. Elaborarea actualei documentatii a avut la baza urmatoarele studii si proiecte:

-studii si proiecte elaborate anterior PUZ

- PUG al municipiului Bistrita
- Regulamentul local de urbanism
- studiul geotehnic
- ridicarea topografica
- analize urbanistice

-.documente care au stat la baza intocmirii PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 2801/06.12.2019
- extras CF nr. 83538, cad. 83538
- Avizul de oportunitate nr. 1/21.01.2020
- avize de principiu si amplasament retele tehnico edilitare, salubritate, DSP

### **I.4. Regimul juridic al terenului**

Terenul studiat, în suprafață de 667 mp identificat in cartea funciara nr. 83538 cu nr.cad 83538, este deținut în proprietate privată in cota indiviza de beneficiarii **Varvari Vasile, Varvari Irina, Opris Anchidim si Opris Raveca** din mun.Bistrita. In numele tuturor proprietarilor de mai sus legatura cu autoritatile administratie locale sau centrale este asigurata de Varvari Vasile in calitate de initiator.

Terenul este situat în intravilanul localitatii Bistrita, mun. Bistrita, str. Nasaudului nr. 8 si are categoria de folosință curți construcții. In extrasul de carte funciara mentionat este inregistrata si o casa de locuit in regim de inaltime demisol si parter cu suprafata construita la sol de 125 mp. Aceasta a fost desfiintata in baza autorizatiei de desfiintare nr. 557/41697/2019, dar nu a fost radiata din evidentele de carte funciara.

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **II.1. Evolutia zonei**

Zona care face obiectul acestui studiu este situata in intravilanul loc. Bistrita si cuprinde pe langa terenul proprietate a beneficiarilor si toate blocurile de locuit invecinate.

Terenul proprietate a beneficiarilor este situat conform PUG mun. Bistrita in zona functionala L2, fiind destinat realizarii de locuinte individuale si colective mici in regim de inaltime max. D+P+2E+M. Regimul de inaltime mentionat este in concordanta cu indicatorii urbanistici ce se regasesc in regulamentul local de urbanism, certificatul de urbanism si avizul de oportunitate, respectiv POT = max 35% si CUT = max 1,2. (La un regim de inaltime de D+P+2E , CUT = 1,05).

#### Caracteristici semnificative ale zonei

Caracteristica cea mai semnificativa a zonei studiate este reprezentata de functiunea dominanta de locuinte colective in regim de inaltime P+4E, terenul proprietatea beneficiarilor fiind o enclava cu destinatia de locuinte individuale.

Terenul beneficiarilor se invecineaza pe trei laturi (fiind inconjurat) de blocuri de locuit, deci de zona functionala L3 destinata realizarii de locuinte colective in regim de inaltime max P+4E. Blocurile de locuit dateaza din perioada anilor 80, perioada cand s-a considerat ca locuinta existenta nu trebuie demolata. Deci terenul care face obiectul prezentei documentatii nu a fost expropriat sau retrocedat si nu a fost niciodata parte componenta a ansamblului de locuinte colective existente invecinate si de cele mai multe ori invecinarea cu functiuni diferite chiar daca sunt tot locuire, nu face decat sa genereze disfunctionalitati pentru ambele functiuni .

Potentialul de dezvoltare rezulta din posibilitatea de trecere de la zona functionala L2 – locuinte individuale in regim maxim de inaltime P+2 E+M la zona functionala L3 locuinte colective in regim de inaltime D+P+3 E

### **II.2. Incadrarea in localitate**

Zona studiată se situează în intravilanul localității Bistrita în partea central -nordică a acesteia, pe strada Nasaudului nr.8, UTR 5 în conformitate cu planul de situație și planul de încadrare în zona anexate. Aceasta cuprinde două zone funcționale respectiv locuinte individuale P+2 E+M pe terenul beneficiarilor și o zonă vastă de locuinte colective P+4 E ce încadrează terenul beneficiarilor.

### **II.3. Elemente ale cadrului natural**

Municipiul Bistrita este situat în zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic aparține zonei cu gradul 6 conform raionării din STAS 11100/1-93. În conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizată printr-un coeficient  $K_s=0.08$  și o valoare a perioadei de colt  $T_c=0.7$  secunde.

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

Din punct de vedere al climei, municipiul Bistrita se incadreaza in clima de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

In ceea ce priveste zona seismica de calcul, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta  $1MR=100$ ani,  $a_g=0.08$ , iar valoarea perioadei de colt  $T_c=0.7$ sec, conform P100/1- 2006.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

### **II.4. Circulatia**

Accesul auto si cel pietonal la teren se realizeaza de pe strada Nasaudului acesta avand deja accesele mentionate. Strada Nasaudului face obiectul unui proiect de modernizare initiat de primaria municipiului Bistrita, cu benzi dedicate transportului in comun si piste pentru ciclisti pe ambele parti ale acesteia. Terenul proprietate a beneficiarilor precum si obiectivul propus nu afecteaza sau nu sunt afectate de lucrarile de modernizare a strazii Nasaudului, propuse. Pentru buna functionare a obiectivului propus, avand in vedere perspectiva de modernizare a strazii, nu au fost luate in calcul spatiile de parcare publice existente momentan in fata terenului studiat pe str. Nasaudului.

### **II.5. Ocuparea terenurilor**

În zona studiată ca si constructii existente cu impact asupra posibilitatii de construire pe terenul proprietate a beneficiarilor sunt blocurile de locuit existente de pe strazile Nasaudului, Emil Garleanu si Intrarea Fagului.

Fondul construit existent situat in vecinatatea terenului proprietatea beneficiarilor . este alcătuit din imobile cu destinatie de locuinte colective realizate in perioada anilor 80.

Casa de locuit ce apare in extrasul de carte funciara a fost desfiintata in baza autorizatiei de desfiintare nr. 557/41697/2019.



## **II.6. Echipare edilitara**

### ***Alimentarea cu apă:***

La data întocmirii prezentei documentatii, în municipiul Bistrița, în zona studiată, există un sistem centralizat de alimentare cu apă, ce asigură premisele alimentării cu apă a obiectivului propus.

Sistemul de alimentare cu apă existent în zonă este un sistem inelar, ceea ce asigură o alimentare cu apă fiabilă și permanentă.

Conductele de apă rece din zona analizată au diametrele cuprinse între 300 mm și 100 mm.

### ***Canalizarea:***

La data întocmirii prezentei documentatii, în municipiul Bistrița, în zona studiată, există un sistem centralizat de canalizare în sistem unitar, ce asigură premisele preluării de la obiectivului propus, atât a apelor uzate menajere cât și a apelor meteorice.

Sistemul centralizat de canalizare existent în zonă este un sistem unitar (apele menajere și apele meteorice sunt preluate în același colector stradal de canalizare existent.

Sistemul existent de canalizare centralizată asigură preluarea în bune condiții a apelor uzate menajere și meteorice, de la obiectivul propus, în regim continuu și permanent.

Colectoarele de canalizare unitară existente în zona analizată au diametrele cuprinse între 600 mm și 300 mm și sunt realizate din tuburi de beton simplu de 1 metru lungime fiecare, cu talpă, cep și buză.

### ***Alimentarea cu energie electrica***

În zona studiată există atât rețele electrice de joasă tensiune cât și postul de transformare PT 20/0,4 KV, Nasaudului 6, care asigură alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus



**Alimentarea cu gaze naturale**

Pe strada Nasaudului exista retea de gaze naturale care asigura alimentarea cu gaze naturale a obiectivului propus.

## **II.7. Probleme de mediu**

Constructia cu functiunile propuse se va integra cat mai armonios in cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de constructii cat mai optimizata, cu o pondere de spatii verzi care sa respecte cerinta minima de 30% din suprafata terenului conform solicitarilor din certificatul de urbanism si avizul de oportunitate

Functiunile propuse pentru amplasamentul studiat sunt functiunile care se regasesc pe intreaga strada Nasaudului respectiv spatii comerciale, servicii bancare, birouri si locuinte. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, (platforma gospodareasca) la subsolul obiectivului, urmand ca periodic sa fie ridicate la nivelul trotuarului pentru a fi preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

## **II.8 Necesitati si optiuni**

Planul Urbanistic General al municipiului Bistrita contine prevederi urbanistice pentru zona studiata, ca si zona de locuit L2 cu regim de inaltime D+P+2E+M si utilizari admise - locuinte individuale si colective mici. La solicitarea beneficiarului, prezenta documentarie isi propune sa analizeze si sa identifice potentialul terenului in ceea ce priveste realizarea unei cladiri cu functiuni mixte spatii comerciale, servicii bancare, birouri si apartamente plecand de la regimul maxim de inaltime D+P+4E si de aceea sunt necesare propuneri si reglementari urbanistice noi, toate acestea stabilite intr-un Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, in care se vor reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale
- identificarea regimului de inaltime posibil a se realiza
- identificarea solutiilor de bransare/racordare a obiectivului propus la retelele tehnico- edilitare
- realizarea unei circulatii fluente
- crearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate
- echiparea tehnico-edilitara in functie de noile investitii, corelarea lor fata de cele existente,
- asigurarea posibilitatilor de a se moderniza si dezvolta zona,
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant,
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal,
- consultarea populatiei.

### **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **III.1. Concluziile studiilor de fundamentare**

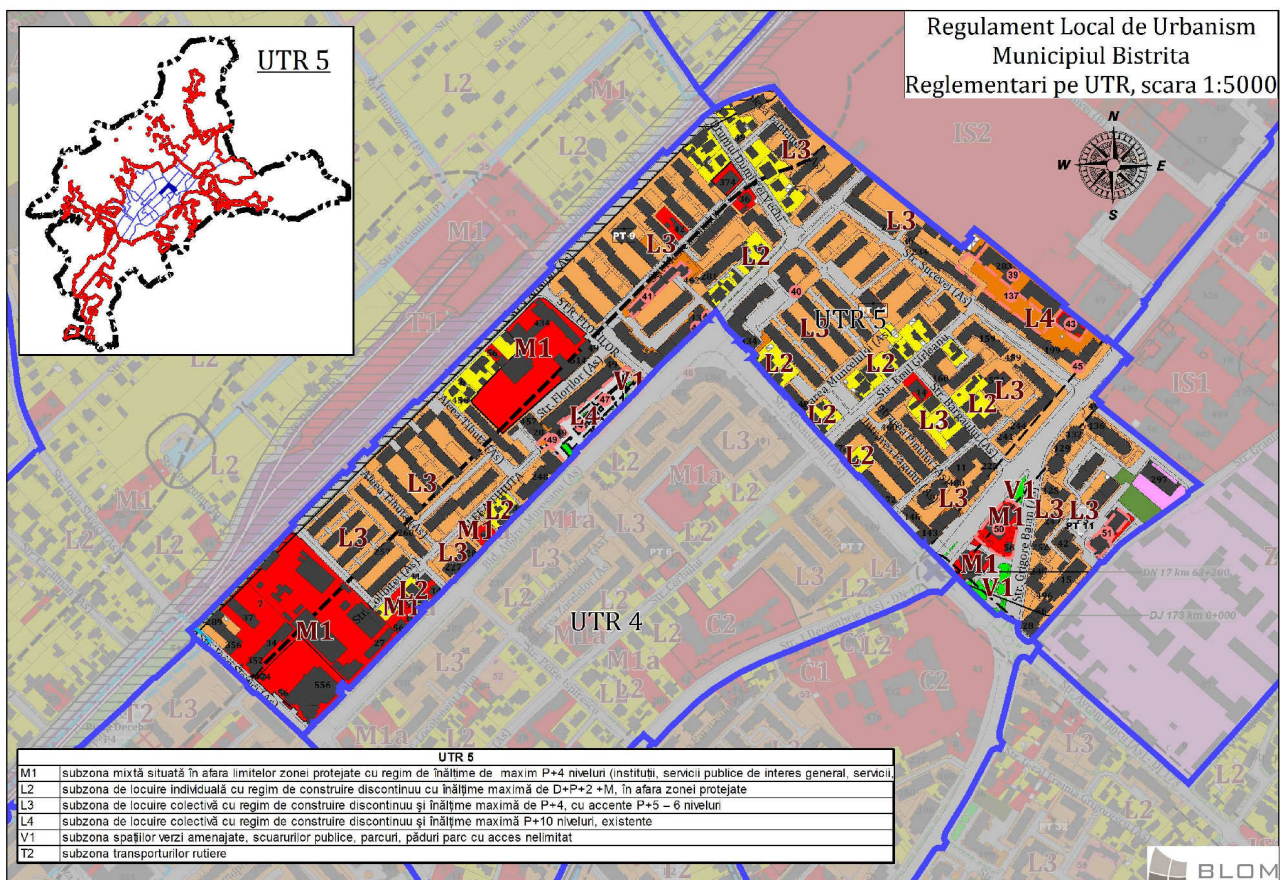
Studiile de fundamentare pe baza carora s-a elaborat prezentul PUZ au fost studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea au fost elaborate anterior PUZ iar concluziile acestora au fost preluate in cadrul memoriului de prezentare.

Concluzia analizei geotehnice este ca pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat posibilitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat.

#### **III.2. Prevederi ale PUG existente (extras)**

Conform PUG municipiul Bistrita terenul ce face obiectul prezentei documentatii se afla in UTR 5 avand functiunea dominanta locuirea in locuinte individuale si colective mici, cu regim maxim de inaltime de P+2+M, subzone L2



## **1. Generalități - caracterul zonei**

Funcțiunea predominantă locuirea.

Funcție de natura clădirilor și tipul de gospodărie, zona se compune din următoarele subzone (cu referire la intraga str. Nasaudului):

- locuințe individuale existente cu regim de înălțime majoritar parter
- locuințe colective cu regim de înălțime P+4E,
- locuințe colective cu regim de înălțime P+10E,

Funcțiuni complementare: instituții, servicii, comerț, mica producție.

## **2. Utilizare funcțională**

### **Utilizări premise subzona L2:**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - scuaruri publice;

- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

**Utilizări permise cu condiții:** Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă 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;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare) ;

**Utilizări interzise:** Se interzic următoarele utilizări:

- 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;

- depozități 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 bentină – 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.

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

L2 – suprafața minimă – 250 mp;

**L3 – suprafața minimă – 500 mp;**

L4 - suprafața minimă – 1000 mp;

L5 – suprafața minimă a parcelei – 500 mp

**Procentul de ocupare a terenurilor, coeficient de utilizare a terenului**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

L2: P+2\*: POTmaxim= 35%

L3: P+4\*: POTmaxim= 35% P+5- 6: POTmaxim= 60%

L4: P+10\*: POT maxim = 45%

L5: P+M\*: POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

L2: P+2\*: CUTmaxim= 1,20 ADC/mp

L3: P+4\*: CUTmaxim= 1,80 ADC/mp P+5 - 6: CUTmaxim= 4,20 ADC/mp

L4: P+10\*: CUTmaxim= 5,0 ADC/mp

L5: P+M\*: CUT maxim = 0,60 ADC/mp

### **III.3.Valorificarea cadrului natural**

Documentatia Plan Urbanistic Zonal, va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent, relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin pastrarea unui minim de 30% din suprafata terenului pentru spatiile inierbate si amenajarea cu vegetatie plantata, arbori si pomi de inaltime mica si medie.

Prin realizarea si amplasarea constructiei propuse nu va fi afectat gradul de insorire a obiectivelor invecinate, in conformitate cu prevederile legale.

### **III.4. Modernizarea circulatiei**

Circulatia auto si pietonala in zona obiectivului propus este asigurata de pe strada Nasaudului, a carei modernizare se regaseste in proiectele primariei municipiului Bistrita si care va cuprinde in principal realizarea de benzi dedicate pentru transportul in comun, realizarea de piste pentru biciclisti, refacerea ibracamintilor asfaltice.

Pentru realizarea obiectivului propus nu sunt necesare interventii asupra strazii sau aleii limitrofe.

Setul de masuri legate de modernizarea circulatiei trebuie si urmaresc municipiul in ansamblul sau si au ca directii principale eficientizarea circulatiei auto in directa corelare cu cresterea valorilor de trafic, cu reorganizarea unor relatii si cu dezvoltarea municipiului, degrevarea municipiului de traficul de tranzit, stimularea deplasarii pietonale si velo, descurajarea folosirii cotidiene a automobilului personal.

### **III.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanism**

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelei cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996 actualizata) privind amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii, si ale prevederilor PUG.

Se propune schimbarea functionala a terenului proprietatea beneficiarilor din L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E+M, in L3- subzona de locuire colectivă (ca functiune dominanta) cu regim de construire izolat și înălțime maximă de P+4E, cu respectarea conditiilor prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi . Terenul studiat are o suprafata de 667 mp. (suprafata minima 500 mp. conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L3: locuinte colective). Se vor asigura accese auto si pietonale din strada Nasaudului.

Imobilul propus poate cuprinde si alte functiuni complementare si compatibile cu zona de locuit, cu respectarea conditiilor prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la compatibilitatea functiunilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi . Prezenta spatiilor cu alta destinatie la parterul si etajul I al imobilului propus nu schimba functiunea dominanta al obiectivului si al zonei, respectiv L3 subzona de locuinte colective in regim de inaltime max. P+4.

Acelasi lucru se regaseste si in PUG municipiul Bistrita cu referire la blocurile de locuit cu alte functiuni la parter si etajul I si a caror zona functionala este L3 sau L4 si nu mixta.

Se vor respecta prevederile regulamentului Local de urbanism aferent PUG cu privire la amenajarea spatiilor verzi, asigurarea acceselor.

Regimul juridic al imobilului : proprietate privata ;nu este in zona protejata;

Regimul economic al imobilului : zona functionala propusa L3 locuinte colective in regim de inaltime max. P+4E

Regimul tehnic al imobilului : se propune un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E cu spatii comerciale, servicii bancare si birouri la parter si etajul I si apartamente la etajele II, III , POT max = 35%, CUTmax = 1,4; accese auto si pietonale din str. Nasaudului. Retragea minima fata de limitele laterale de proprietate jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor conform PUG municipiul Bistrita (se va respecta de asemenea Codul Civil) .

Se vor prevedea spatii verzi de minim 30 % din suprafata terenului. ;ce se vor incadra in suprafata prevazuta prin Avizul de oportunitate nr 1/2020.

#### **Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica**

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

-asigurarea tuturor functiunilor necesare bunei functionari a obiectivului propus respectiv spatii de parcare, spatii verzi, loc de joaca.

Se propun locuri de parcare conform normelor in vigoare si a solicitarilor din certificatul de urbanism si avizul de oportunitate - 4 locuri de parcare pentru cele 6 apartamente propuse – 2 ap cu doua camera, 4 ap cu trei camera, cu un total de 320 mp suprafata locuabila ( $320\text{mp} / 80 = 4$  locuri de parcare);

**Numarul de apartamente si spatiile cu alta destinatie propuse si luate in calcul corespund regimului de inaltime D+P+3E, deci fara a se lua in calcul retragerea ultimului nivel.**

In fata imobilului propus pe str. Nasaudului nr. 8, pe domeniul public se gasesc un nr. de 5 parcuri amenajate de primaria municipiului Bistrita, ce vor putea fi folosite cu respectarea regulilor impuse (parcare cu plata sau parcare de resedinta) pana la preconizata modernizare a strazii Nasaudului.

Numarul locurilor de parcare pentru spatiile cu alta destinatie au fost calculate in baza prevederilor HGR 525 Regulamentul General de urbanism Anexa 5, dupa cum urmeaza: 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata spatii comerciale in unitati de pana la 400 mp si 1 loc de parcare la 10 – 30 salariati plus 20% pentru spatiile de birouri

Pentru spatiile comerciale in suprafata de cca 200mp au fost prevazute 2 locuri de parcare, iar pentru spatiile de birouri de la etaju I au fost prevazute 3 locuri de parcare la un numar estimate de 20 salariati. **Numar total de parcuri conform normativelor este de 9, iar amenajarea propusa evidentiaza posibilitatea amplasarii unui numar de 12 parcuri din care 6 la subsolul imobilului si 6 la nivelul solului in incinta proprie.**

Pentru un regim de inaltime D+P+4E, parcarile necesare s-ar suplimenta cu doua locuri de parcare corespunzator la 3 apartamente cu 160 mp arie locuabila ( $160\text{ mp}/80\text{ mp} = 2$  locuri parcare). Nu este nici o problema ca cele doua locuri de parcare suplimentare sa fie amenajate la demisolul obiectivului propus, sau conform PUG municipiul Bistrita pe o raza de 150 m. Aceasta ultima varianta se va putea contura foarte veridic o data sau dupa edificarea parcarii etajate de pe amplasamentul fostului punct termic din spatele blocului 1 de pe str. Nasaudului, propusa a se realiza de de primaria municipiului Bistrita, prin inchirierea a doua locuri de parcare.

Prezenta documentatie propune un regim de inaltime D+P+3E in primul rand la dorinta actuala a beneficiarilor si posibilitatea mai usoara de amenajare a locurilor de parcare necesare la acest regim de inaltime, fara a identifica elemente care sa nu permita o mansardare sau etajare ulterioara.

-asigurarea insoriri proprii dar si a imobilelor invecinate in conformitate cu prevederile legale in vigoare;

Asigurarea insoriri proprii dar si a blocurilor vecine este garantata de amplasarea obiectivului propus la o distanta egala cu inaltimea cladirii cea mai inalta fata de blocurile de locuit existente in conformitate cu prevederile Ordinului MS nr. 119/2014 actualizat

ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). #M2 (3) **În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre,** cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Studiul de însorire realizat confirmă asigurarea însoririi vecinatatilor conform prevederilor legale, în condițiile în care poligonul de implantare a construcțiilor cu un regim de înălțime mai mare decât P, asigură o distanță față de blocurile învecinate cu fațade cu ferestre, mai mare decât înălțimea acestora.

-accesul la terenul studiat se va face din strada Nasaudului.

-aducerea la un standard superior a fondului construit propus creând o zonă superioară din punct de vedere al locuirii și al sănătății locuitorilor;

Se propune ca zonă dominantă: zonă locuințe colective / L3 (conform Regulamentului Local de Urbanism – zonă L3: locuințe colective); și funcțiuni complementare de servicii nepoluante .

Regimul de aliniere

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcției propuse au fost următoarele:

- respectarea regimului de aliniere a construcțiilor existente pe str. Nasaudului  
- retrageri față de limitele laterale ale proprietății - la ½ din înălțime către vecinătatea din dreapta și - la 1 m față de vecinătatea din stânga unde blocul existent este cu calcan cu ferestre doar pentru bai. Retrageri față de limita posterioară la ½ din înălțime dar nu mai puțin de 5 m, dar cu regim de înălțime variabil în așa fel încât să nu fie afectată însorirea blocurilor vecine; retrageri față de limitele laterale conform Codului Civil)

Împrejmirile propuse se vor amplasa numai pe limitele de proprietate laterale și posterioară. Împrejmuirea va avea înălțimea maxim 1.70 m., din care soclu de maxim 60 cm, va fi transparentă, eventual dublată de gard viu,

Regimul de înălțime propus prin prezenta documentație : D+P+3E (cu încadrare în Regulamentul Local de Urbanism – zonă L3: locuințe colective)

Modul de utilizare a terenului Se propune construirea unui imobil de locuințe colective; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă 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;

Se va respecta retrageri față de limitele de proprietate laterale (conform Regulamentului Local de Urbanism – zonă L3: locuințe colective); se vor respecta condițiile impuse prin codul civil. Suprafața minimă a loturilor de teren este de 500 mp. conform Regulamentului Local de urbanism pentru zonă de locuințe colective L3

Conform aceluiași regulament se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ în interiorul proprietății minim 30%.

POTmax=35% CUTmax=1,4



### **Condiții de echipare edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei și se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

### **Bilant de ocupare a terenului- P.U.Z.**

#### **Bilant de ocupare a terenului existent**

S zona studiata = 717,00 mp (667mp parcela proprietate + 50mp trotuar)  
S parcela proprietate beneficiari =667,00 mp

S constructii existente = 0,00 mp

POT ex. = 0,00%

CUT ex. = 0,00

#### **Bilant de ocupare a terenului propus**

S zona studiata = 717,00 mp

S parcela proprietate beneficiari =667,00 mp

POT prop. = 35% >>> S construita prop. = 234,00 mp

CUT prop. = 1,40 >>> regim de inaltime D+P+3E

S c. desfasurata = 936,00 mp

S spatiu verde = 30% = 211,00 mp

#### **Bilant de ocupare a terenului propunere mobilare**

S zona studiata = 717,00 mp

S parcela proprietate beneficiari =667,00 mp

regim de inaltime D+P+3E

POT prop. = 35% >>> S construita prop. = 234,00 mp

CUT prop. = 1,40 >>> S c. desfasurata = 936,00 mp

S spatiu verde = 30% = 211,00 mp

Din care S loc joaca = 12,00 mp

S alei parcare = 222,00 mp

### **III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### ***Alimentarea cu apă:***

##### *Apa pentru consum menajer:*

Se propune realizarea unui bransament nou, subteran, de apă, din țeavă de polietilenă de înaltă densitate PeHD-63 mm, în lungime de cca 8,00 metri, cu punct de injecție în conducta secundară de apă existentă de pe str. Năsăudului, din fontă TM-300 mm, un cămin subteran nou de apometre proiectat în fața clădirii, (notat cu simbolul „CAP” în planșa Ed/1), căminul urmând a fi echipat cu trei contoare de apă (câte unul pentru fiecare folosință, adică: unul pentru spațiile comerciale de la parter; unul pentru birourile de la etajul 1 și unul pentru locuințele de la etajele 2 și 3). Din acest cămin, spre toți consumatorii vor pleca trei conducte de polietilenă de înaltă densitate PeHD cu diametrele cuprinse între 50 mm și 25 mm. Instalațiile sanitare din grupurile sanitare ale clădirii, din băi și din bucătăriile apartamentelor, se vor realiza din țevi de polipropilenă (PPR) cu diametrele cuprinse între 26 mm și 12 mm. Obiectele sanitare interioare vor fi din porțelan sanitar.

##### *Apa pentru stingerea incendiilor:*

- Pentru clădirea proiectată nu sunt necesari **hidranți interiori de stingere a incendiilor**, potrivit normativului în vigoare (P.118 actualizat în 15.11.2018), deoarece atât spațiile comerciale de la parter cât și birourile de la etajul 1 nu depășesc fiecare suprafața de 200 mp.

- Clădirea propusă în prezentul PUZ va fi deservită în mod corespunzător de către cei doi **hidranți supraterani exteriori existenți**, cu Dn = 80 mm., cu câte două racorduri portfurtun la fiecare hidrant (amplasați conform planului de situație din planșa Ed/1, unde sunt notați cu simbolurile He1 și He2).

Conducta subterană de bransament apă proiectată este notată pe planșa Ed/1 cu simbolul „BA”, iar căminul subteran proiectat pentru contoarele de apă rece, cu simbolul „CAP”.

#### **Canalizarea:**

Pentru **sistemul de canalizare**, se propune rezolvarea acestuia în sistem unitar (adică prin colectarea și dirijarea în comun a apelor uzate menajere cu apele meteorice, după cum urmează:

##### **Canalizare menajeră și meteorică:**

- Se propune realizarea în clădirea propusă a unor coloane menajere interioare de canalizare, realizate din țevi PVC tip SN2 îmbinate cu inele de cauciuc, care să preia apele uzate menajere de la băi, bucătării și grupurile sanitare, și să le deverseze în căminul de racord canal proiectat în fața clădirii, notat cu simbolul „C” în planșa Ed/1.

- Se propune realizarea la streășina perimetrală a clădirii, a jgheaburilor orizontale perimetrice din PVC-150 mm cu coloane verticale exterioare din PVC-110 mm tip SN2 îmbinate cu inele de cauciuc, la colțurile clădirii, pentru colectarea apelor meteorice, pe

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

care le vor deversa în căminul de racord canal proiectat în fața clădirii, notat cu simbolul „C” în planșa Ed/1.

La ieșirea conductei de racord canal proiectat, din căminul de racord proiectat „C”, înspre căminul de racord existent „CE”, se va monta o clapetă antirefulare din PVC cu Dn = 180 mm., pentru a evita circulația inversă a apelor uzate (din colectorul stradal de canalizare înspre obiectele sanitare din imobilul propus pentru beneficiar.

- Se propune realizarea unui racord nou de canalizare, (între căminul de canalizare proiectat „C” și căminul de canalizare existent „CE”), ce se va realiza îngropat, din țevă PVC-KG- 180 mm, tip SN.4 carosabilă, în lungime de cca 8 metri.

### **Alimentarea cu energie electrica**

-Obiectivul propus va fi conectat la rețeaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

**Alimentarea cu gaze naturale** – Cladirea va pute fi conectata la rețeaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

**Gospodarie comunală** - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firma autorizata pe baza de contract.

## **III.7. Protectia mediului**

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate** - nu este cazul, deoarece apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in rețelele publice existente.

**Depozitarea controlata a deseurilor** - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre o firma autorizata.

### **Plantari de zone verzi**

Se va pastra un procent de 30% din suprafata terenului pentru spatii verzi. Se vor planta arbori de talie mica si arbusti, in special catre zona posterioara a terenului studiat ca si perdea vegetala de protectie.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate** In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

## **III.8. Obiective de utilitate publica**

Parcela ce face obiectul prezentei documentatii identificata prin cad 83538 din localitatea Bistrita, jud. Bistrita Nasaud nu face subiectul unor operatiuni notariale specifice de dezmembrare sau cedare. Categoriile de interventii asupra terenului propuse prin

## **PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

prezenta documentatie nu presupun nici realizarea unor obiective de utilitate publica nici schimburi sau cedari de proprietati .

Situatia existenta din punctul de vedere al proprietati asupra terenului va ramâne neschimbata.

**Cheltuieli necesare realizarii obiectivului de investitii se vor asigura in totalitate de beneficiarii investitiei. Nu se solicita si nu sunt necesare cheltuieli care sa fie suportate de administratia publica locala pentru realizarea obiectivului propus.**

### **IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE**

Prezentul studiu intentioneaza sa modifice regimul de construire al terenului studiat prin modificarea functiunii acestuia.

***Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.***

•Intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General, cu modificările necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

***Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.***

•Pentru evitarea creării de disconfort către zona de locuințe din vecinătate se propune realizarea unei zone verzi de 35% din suprafața terenului, precum și păstrarea distanței față de blocurile învecinate cu ferestre ale încăperilor de locuit către obiectivul propus mai mare decât înălțimea blocurilor existente.

#### ***Priorități de intervenție***

- realizarea unui imobil cu un regim de înălțime de D+P+3E cu funcțiunile propuse
- amenajarea zonei verzi - perdeaua vegetală de protecție pe latura de nord-est a parcelei
- asigurarea necesarului de parcaje conform normelor în vigoare pe parcela proprie.

#### ***Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate.***

Schimbarea zonei funcționale din L2 – locuințe individuale în L3 - locuințe colective este oportună și benefică dar mai ales logică, reprezentând de fapt o omogenizare funcțională a zonei studiate în condițiile care de cele mai multe vecinătatea a două obiective diferite funcțional, în cazul de față – locuințe individuale și locuințe colective, este de cele mai multe ori, de natură a se stanjeni reciproc.

**PUZ- CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE – str. NASAUDULUI – mun. BISTRITA**

Nu sunt necesare alte studii de elaborate in perioada urmatoare pentru edificarea obiectivului propus

**PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE**

**Cheltuieli necesare realizarii obiectivului de investitii se vor asigura in totalitate de beneficiarii investitiei.**

**Nu se solicita si nu sunt necesare pentru realizarea obiectivului propus costuri sau cheltuieli care sa fie suportate de autoritatile publice locale.**

februarie 2020

Intocmit

**arh. Tamas Marcela .....**

**arh. Tamas Stefan .....**