



## Documentatie pentru avizare PLAN URBANISTIC ZONAL

### ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.Z. LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+2ER

Bistrita, str. Granicerilor, NR. 21, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar	<b>S.C. DAVIDAN IMOBIL S.R.L.</b> Bistrita, str. Axente Sever, nr. 14A, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Bistrita, str. Granicerilor, FN, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	<b>S.C. ALBENDIEGO S.R.L.</b> Cluj Napoca, Calea Someseni, nr. 8
Numar proiect	<b>AGO.225-20</b>
Faza de proiectare	<b>Informarea populatiei</b>

Ocotmbrie 2020





## BORDEROU

### PIESE SCRISA

Foaie de titlu  
Borderou  
Extras de carte funciara  
CUI beneficiar  
Memoriu Tehnic

### PIESE DESENATA

A01 Plan incadrare zona	sc. 1:5000
A02 Plan situatie existenta	sc. 1:500
A03 Reglementari urbanistice	sc. 1:500
A04 Propunere mobilare urbana	sc. 1:500
A05 Proprietate asupra terenurilor	sc. 1:500
A06 Reglementari edilitare	sc. 1:500



**MEMORIU TEHNIC**Faza PUZ  
AGO. 172-20**I. INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea lucrării	Elaborare documentatie P.U.Z. locuinte colective D+P+4E+2Er
Beneficiar	S.C. DAVIDAN IMOBIL S.R.L. Bistrita, str. Axente Sever, nr. 14A, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Bistrita, str. Granicerilor, FN, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	S.C. ALBENDIEGO S.R.L. Cluj Napoca, Calea Someșeni, nr. 8
Numar proiect	AGO.225-20
Faza de proiectare	PUZ

**1.2. Obiectul lucrării**

Documentația PUZ analizează o zonă de studiu cu o suprafață de 4430mp, în vederea realizării următoarelor investiții : **CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E+2ER, CU 2 CASE DE SCARA.**

Încadrarea construcției în grupe și categorii conform normativelor în vigoare:

Categoria de importanță a construcțiilor propuse este "C" (construcții de importanță normală, conform H.G. nr.261, O.G. nr.2/1994). Acestea se încadrează în clasa a III-a de importanță ( $\alpha=1.0$ ), clădiri pentru locuințe și imobile cu funcțiuni comerciale. Conform Normativului de Siguranță la incendiu a Construcțiilor P 118-99, construcțiile se încadrează în gradul I/II de rezistență la incendiu.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, terenul studiat, identificat prin C.F. nr. 79183, Nr. CAD 79183, se situează în intravilanul municipiului Bistrița, pe strada Grănicerilor, nr.21, conform planșei Plan Situație.

Terenul se încadrează în U.T.R.31-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2, în afara zonei protejate și parțial zonă mixtă (locuințe regim înalt, instituții și servicii) aflat în proprietatea DAVIDAN IMOBIL S.R.L. -conform CF 79183.





Vecinătățile perimetrului studiat și supus reglementărilor:

- la N-E: terenuri proprietăți particulare(locuințe colective);
- la S-E: terenuri proprietăți particulare(locuințe individuale), str. Grănicerilor;
- la S-V: terenuri proprietăți particulare(locuințe individuale), str. Grănicerilor;
- la N-V: terenuri proprietăți particulare(locuințe individuale), str. Ioan Sabau;

## 1.2. SURSE DOCUMENTARE

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Bistrita aprobata prin HCL nr. 136, 214/2013, prelungit cu HCL nr. 184/2018, documentare la Primaria Municipiului Bistrita, studiu pe sit, legislatia aplicabila in vigoare, ridicare topografica a zonei.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Date privind evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Bistrița, în județul Bistrița-Năsăud, pe strada Grănicerilor, nr.21, cu front la aceeași stradă. Zona ar putea fi valorificată optim prin construirea imobilelor de locuire, cu o structură care permite dezvoltarea urbanistică a municipiului Bistrița în această direcție.

Zona de studiu, ce urmeaza a fi reglementată, *este încadrată în prezent în categoria U.T.R. 31:*

(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu, cu înălțimea maximă P+2E, în afara zonei protejate și parțial zonă mixtă(locuințe regim înalt, instituții și servicii).

PUZ-ul propus stabilește reglementări urbanistice pentru o suprafață totală de 6 216 mp și creează un cadru pentru proiecte și pentru activități viitoare și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată la amplasamentul studiat.

Prin proiectul propus se respectă prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bistrița, aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018.

### 2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat in vederea intocmirii “**documentatie P.U.Z. locuinte colective D+P+4E+2Er**” se afla în intravilanul municipiului Bistrita, in nord-estul localitatii, cu front la str. Granicerilor si are o suprafata de **4430 mp**.

Terenul este incadrat de urmatoarele **vecinatati** :

- la Nord-Vest : drum servitute – str. Ioan Sabau
- la Nord-Est : proprietatea privata
- la Sud- Est : strada Granicerilor
- la Sud-Vest : proprietate privata





Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Granicerilor, drum cu 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilă de aproximativ 7,00 m și îmbrăcăminte din asfalt.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural și analiza geotehnică a zonei:

### 2.3.1 Topografie:

În general zona studiată aparține morfologic unui teren stabil fără accidente morfologice naturale sau antropice. Terenul este caracterizat de o zonă specifică plană.

### 2.3.2 Geomorfologia zonei:

Amplasamentul studiat se situează în câmpia aluvionară a râului Bistrița dezvoltat în apropierea malului drept al acestuia. Localitatea Bistrița se încadrează la Subcarpații "Transilvăneni", subsectorul Bistriței, situându-se în depresiunea intracolinară Bistrița-Livezile-Bîrgău, care este drenată de râul Bistrița. Morfologia terenului este aproximativ plan-orizontală, terenul cercetat nu prezintă zone cu riscuri de alunecări, mișcări de soluri sau zone cu exces de umiditate.

### 2.3.3 Geologia – Litologia:

Formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite panoniene și pleistocene. Formațiunile de bază, cât și cea de suprafață din zona cercetată este reprezentată de depozitele sarmatiene alcătuite din argile marnoase, nisipuri și tufuri. Depunerile aluvionare a teraselor din valea Bistriței sunt alcătuite din bolovăniș cu pietriș, nisip și liant argilos-prăfos. Terasa aluvionară are o grosime cuprinsă între 3-7m, fiind acoperită de depozite aluvial-deluviale cuaternare.

Pentru amplasamentul studiat, s-a realizat în exclusivitate un studiu geotehnic, aflat în anexa, al cărui conținut confirmă stabilitatea terenului și validează oportunitatea de constructibilitate a acestuia. Detaliile tehnice specifice se găsesc în cadrul conținut al documentației de profil anexată PUZ-ului.

### 2.3.4 Hidrografia și hidrogeologia:

Din punct de vedere geologic suprafața zonei este formată din roci sedimentare aparținând miocenului și cuaternarului și sunt reprezentate prin argile, conglomerate, tufuri vulcanice (tuful de Dej), argile salifere, argile marnoase, gresii (miocen mediul, nisipuri cu intercalații de marne și gresii, marne, pietrișuri (sarmațian), mълuri, nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri (cuaternar). Aceste formațiuni sunt cantonate pe roci metamorfice și magmatice, ce constituie un edificiu structural complex, generat de mișcări tectonice și în primul rând de cele legate de ascensiunea sării înspre suprafață (fenomene de clipirism).

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate prăfoase, argiloase, nisipoase, cu pietrișuri interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

Din punct de vedere hidrografic, zona corespunde bazinului hidrografic al râului Bistrița, afluent al Șieului. Râul Bistrița izvorăște de pe versantul nordic al Munților Călimani, parcurgând un traseu de 64 km până la intrarea în oraș. Aici primește doi afluenți cu debit foarte mic și inconstant, pârâul Ghinzii și pârâul Jelnei. De pe Dealul Cetății își adună apele pârâul Căstăilor care se varsă în râul Bistrița între Bistrița și Vișoara. Râul Bistrița trece pe la marginea localității Unirea, traversează localitatea Vișoara, și se varsă în râul Șieu.

Apa subterană nu a fost interceptată la adâncimea cercetată a forajelor la -2.50 m, față de C.T.N, aceasta poate fi găsită sub formă de infiltrații sau influențată de precipitațiile





sezoniere. Având în vedere că amplasamentul studiat se află relativ la o distanță de 250m de râul Bistrița Ardeleană, pânza freatică în zonă poate fi influențată de debitul râului în perioade cu precipitații mai bogate.

### 2.3.5 Clima regiunii:

Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3°C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,7°C iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 18,9°C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații - iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă - februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest - est.

### Tectonica regiunii și seismicitatea:

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir este prezent prin cute diapire largi, fără efect geotehnic.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $ag=0,10g$  și perioada de colț  $T_c=0,7sec$ .

### 2.3.6 Adâncimea de îngheț:

Adâncimea de îngheț  $H_i=-1,00m$  (conform STAS 6054/77).

### Zone de risc natural:

Terenul din zona în care se află perimetrul studiat în prezentul P.U.Z., este considerat și încadrat conform normativelor în vigoare la teren de categorie geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

### 2.3.9 Stratificația terenului:

Stratificația terenului va fi identificată în urma interpretării rezultatelor studiului geotehnic.

### 2.3.10 Condiții de fundare

Terenul bun de fundare este de la adâncimea de -1,10m de la cota terenului natural

Studiul întocmit redă informațiile necesare doar pentru faza DT (elaborare PUZ) în vederea întocmirii documentației DTAC se vor continua forajele la adâncimea de -7.00m față de CTN.

## 2.4 Circulația – căi de acces:

Zona prezintă ca și cale de acces principală pentru circulații auto și pietonale strada Granicerilor, aflată la limita sud-estică a zonei studiate, în conformitate cu planșele prezentate. Pe amplasament există alei de acces pietonal.

## 2.5 Ocuparea terenurilor – Analiza Fondului Construit Existent

2.5.1 Aspecte calitative ale fondului construit: în cadrul zonei studiate există izolat parcele construite, însă amplasamentul ce se propune a fi reglementat este în prezent un teren liber de construcții.







**2.5.1 Relaționări între funcțiuni:** în zona perimetrului extins de studiu se relevă existența cu preponderență a terenurilor cu funcțiune de locuire (comerciale și servicii-în zona Calea Moldovei).

**2.5.2 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:** nu există în circuitul civil.

**2.5.3 Spații verzi, perdele de protecție, sport și agrement:** spațiile verzi sunt asigurate atât în interiorul parcelelor cât și de terenurile adiacente celor construite.

**2.5.4 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:** în zona studiată precum și zonele vecine nu există riscuri naturale majore, conform prevederilor din indicativ NP 074/2002 terenul cercetat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

**2.5.6 Principalele disfuncționalități:**

a. **Circulații:**

Se relevă prezența de circulații auto și pietonale neamenajate.

b. **Fond construit și utilizarea terenurilor:**

Pe zona reglementată nu există fond construit

c. **Probleme de mediu:**

Nu există disfuncționalități.

În zona studiată terenurile nu sunt ocupate cu clădiri ce să afecteze solul, subsolul, apa și aerul.

**2.6 Echiparea edilitară:** În zona există toate utilitățile: apă, gaz, curent.

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

##### 3.1.1 Scopul Proiectului:

Obiectul PUZ este de a schimba limitele urbanistice cu privire la regimul maxim de înălțime, indici urbanistici și circulații reglementate în PUG Bistrița prin RLU. Se va restructura parcela care face obiectul PUZ, stabilindu-se un perimetru construibil, retragerile de la aliniamentele propuse și definirea cât mai riguroasă a poziționării circulațiilor carosabile perimetrare amplasamentului studiat.

Amplasamentul studiat a vizat o suprafață de circa 4430 mp. Identificarea acestuia se face după planul de situație și planul de încadrare în zonă, realizate pe baza suporturilor cadastrale OCPI, anexate prezentei documentații.

Documentația PUZ analizează zona, în vederea realizării următoarelor intervenții urbanistice: **CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E+2ER, CU 2 CASE DE SCARA.**

În cadrul acestui ansamblu, se propune realizarea unui imobil după cum urmează:

- 1 imobil de locuințe colective în regim de înălțime D+P+4E+ER cu *suprafața construită estimată* în etapa PUZ de circa 1065 mp;

Zona este dotată cu toate echipamentele edilitare, pentru asigurarea funcționalității obiectivelor propuse fiind necesară asigurarea racordului la rețele prin extinderea/completarea infrastructurii tehnico-edilitare conform normativelor de proiectare în vigoare.





Accesul auto și pietonal, precum și accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloace de stingere a incendiilor se va realiza direct din strada Grănicerilor, fiind dimensionat la lățimea de 6,00m plus trotuare pentru circulația pietonală.

Apele pluviale vor fi canalizate și deversate în viitorul canal colector cu referințele menționate anterior direct în Râul Bistrița, pentru cele considerate convențional curate și totodată după parcurgerea procesului de filtrare prin stațiile de hidrocarburi pentru debitele provenite din zona parcajelor de pe platformele situate la sol.

### **3.2 Prevederi ale PUG Bistrița pentru UTR existente:**

Zona reglementată se află în intravilanul localității Bistrița, fiind încadrată și reglementată în P.U.G. Bistrița cu **U.T.R.31-(L2)**, subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2, înafara zonei protejate și parțial zonă mixtă (locuințe regim înalt, instituții și servicii)

Pentru obiectivul care face obiectul PUZ, s-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița **Certificatul de urbanism nr. 965 din 07.07.2020** în scopul: **ELABORARE P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE.**

În baza acestui Certificat de Urbanism, Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud a eliberat un **AVIZ DE OPORTUNITATE, cu nr. 16 / 24.09.2020.**

### **3.3 Valorificarea cadrului natural:**

Zona studiată se va amenaja cu plantații de arbori și arbuști pe suprafețele înierbate și în aliniament.

### **3.4 Modernizarea circulației:**

**Drumuri :** Vor fi construite toate străzile necesare accesului liber la amplasament și în cadrul acestuia, în concordanță cu planșele proiectului prezentate. Prin acestea, se realizează un acces auto și pietonal dezirabil în interiorul incintei studiate. Accesul pe parcelele reglementate se va face direct de pe strada Grănicerilor.

**Alei :** Vor fi construite toate aleile pietonale necesare accesului în cadrul amplasamentului, în concordanță cu planșele proiectului prezentate

**Parcări :** Pentru imobilele de locuințe colective se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Calcul necesar număr parcaje conform PUG:

-număr unitati locative = 92 - 92 parcarilor din care: 35 în garaj, 60 la sol;

**Iluminat public :** Se vor instala stâlpi pentru iluminat public conform proiecte tehnice pe specialități și normative în vigoare.

### **3.5 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională, regim de înălțime, alinierea clădirilor, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

#### **3.5.1 Zonificare funcțională propusă**

Terenul care a generat prezentul studiu este în intravilanul municipiului Bistrița și este încadrat în prezent în categoria **U.T.R.31-(L2)**, subzonă de locuire individuală cu regim de construire







discontinuu cu înălțime maximă P+2, înafara zonei protejate și parțial zonă mixtă (locuințe regim înalt, instituții și servicii).

În vederea amenajării, modificările propuse vor schimba funcțiunea dominantă existentă conform P.U.G. cu propunerea încadrării funcționale a zonei studiate în **-(L3)-** subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+4 cu accente de P+5-6 niveluri.

### 3.5.2 Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime din zona studiată va fi de: **max S( D)+P+4E+2ER**

Înălțime: 15,0m(P+4)+3,0m/nivel.

### 3.5.3 Alinierea Clădirilor

#### – Retragerile clădirilor în conformitate cu RLU PUG:

a. Se va respecta o retragere de la frontul stradal(strada Grănicerilor) de 37m impusa de linia de electricitate

b. Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei care se învecinează cu alte parcele și nu cu fronturi stradale, 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, iar față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;

c. 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 fronturile opuse nu au camere locuibile.

### 3.5.4 Bilanțuri teritoriale

#### Bilanț de suprafețe estimate pentru zona de reglementată

Aria terenului	4430,00 mp
Arie desfășurată estimată totală	6967,11 mp (CUT=1,57)
Arie construită estimată totală	1065,00mp (aproximativ 24,00%)
Suprafețe pietonale estimate (alei)	366,00mp (aproximativ 8,20%)
Suprafețe carosabile estimate (parcări, platforme)	1670,00mp (aproximativ 37,80%)
Spații verzi estimate (spații verzi, locuri de joacă)	1329,00mp (aproximativ 30,00%)

### 3.5.5 Indici urbanistici propuși față de cei reglementați

#### Indici urbanistici reglementați pentru UTR L2:

POTmax = 35%                      CUTmax=1,2 ADC/mp.teren

#### Indici urbanistici propuși pentru UTR L3:

POTmax propus = 35%                      CUTmax propus =2,3 ADC/mp.teren

#### Indici urbanistici estimați:

POTestimat= 24%                      CUTestimat=1,57 ADC/mp.teren





### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

Este obligatorie conectarea la utilitățile existente:

- rețea de alimentare cu apă potabilă;
- rețea canalizare apă menajeră și ape pluviale;
- rețea electrică;
- rețea gaze naturale;

Instalațiile de bransament apă trebuie să fie prevazute cu elemente de individualizare tehnică și de consum: robinet de bransament, robinet de închidere și separare (pe coloana și apartament), contor bransament și contoare individuale interioare. Instalația de canalizare va fi prevăzută cu supapă unisens pentru fiecare imobil.

#### **Rețea alimentare cu energie electrică**

Fiecare unitate locativă va fi conectată la rețeaua electrica, cu contor electric individual, contor electric pentru spațiile comune, sistem de siguranță.

#### **Rețea gaze naturale**

Fiecare utilizator (respectiv fiecare tip de imobil) va fi racordat la rețeaua de gaze naturale. În dotarea fiecărui apartament trebuie să existe un contor pentru gaz.

#### **Încălzire (Energie termică)**

Sistemul de încălzire este obligatoriu pentru fiecare imobil. Încălzirea apei calde menajere se vor realiza în sistem propriu prin centrală termică pe combustibil gazos.

#### **Salubritate și salubritate deșeurilor stradale**

S-au prevazut un punct pentru colectarea deșeurilor menajere, amplasate pe platform betonata prevazuta cu sifon de pardoseala racordat la rețeaua de canalizare. Se vor amplasa recipienți agrementati/omologati pentru a asigura un nivel optim de curatenie în perimetrul ansamblului rezidențial.

Intocmit  
Arh. Alexandra RADU

Coordonator urbanism  
Arh. Urb. Stefan MARINA

