

Nr. proiect

9022/ 06.05.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Exemplar:

Urb. Andreescu Radu Ștefan

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Nr. proiect

9022/ 06.05.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindeului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Exemplar:

Urb. Andreescu Radu Ștefan

Nr. proiect

9022/ 06.05.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindeului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Exemplar:



Urb. Andreescu Radu Ștefan

Nr. proiect

9022/ 06.05.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z „Centru integrat de servicii publice
comunitare”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

urbanist diplomat

Exemplar:

Urb. Andreescu Radu Ștefan

TOTAL BUSINESS LAND SRL
ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



Cuprins

I. Date generale

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Scopul lucrării.
3. Surse documentare

II. Stadiul actual al dezvoltării

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elemente ale cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echiparea edilitară.
7. Probleme de mediu
8. Opțiuni ale populației

III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale PUG;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, descrierea constructivă și tehnică;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică

IV. Concluzii, măsuri în continuare



I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: PUZ „Construire Centru integrat de servicii publice comunitare”
- Beneficiar: Instituția Prefectului – Județul Bistrița-Năsăud
- Amplasament: strada Grănicerilor, nr.30, nr. cad. 81166
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL
- Data elaborării: 06.2019

2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei – program:

Prin prezenta lucrare se propune întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUZ pentru construirea unei clădiri cu destinația „Centru integrat de servicii publice comunitare”.

În urma analizei situației existente prin prezenta lucrare se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce are următoarele obiective:

- Schimbarea funcțiunilor terenului studiat în strada Grănicerilor, identificat cu nr. cad. 81166;
- Reglementarea echipării tehnico-edilitare pentru asigurarea funcționării în bune condiții a clădirii noi propuse.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (PUG Mun. Bistrița) și aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând imobilul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

La baza elaborării prezentului PUZ stau în principal:

A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

1. Legea 50/ 1991
2. Legea 350/ 2001
3. Ordin nr. 2701/ 2010 privind informarea și consultarea publicului
4. Ord. 233/ 2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/ 2001
5. Codul Civil al României (art. 576-609 despre servituți)

B. Problematică specifică

1. O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

C. Probleme privind calitatea construcțiilor

1. Legea 10/ 1995
2. H.G.R. 925/ 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



construcțiilor

3. H.G.R. nr. 766/ 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții: Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor

D. Probleme de protecția mediului

1. O.U.G. 195/ 1995 privind protecția mediului, completată și modificată
2. H.G. 1076/ 2004 – evaluare de mediu pentru planuri și programe

E. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

1. Legea nr. 106/ 1996 privind protecția civilă

F. Probleme P.S.I.

1. H.G. nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor
2. O.M.I. nr. 775/ 1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor
3. O.M.I. nr. 84/ 2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc

G. Acte normative, reglementări tehnice

1. Regulament privind activitatea de metrologie în construcții
2. Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții
3. Regulament privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative, Ghiduri, Metodologii
4. Normativ NP 051 – 2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap
5. Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/ 2003

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

Conform PUG Mun. Bistrița, zona studiată prin prezentul PUZ se află în intravilanul orașului și, conform Caietului de Sarcini, imobilul se află în proprietatea Statului Român și în administrarea Instituției Prefectului – Județul Bistrița-Năsăud din subordinea Ministerului Afacerilor Interne.

2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în intravilanul Mun. Bistrița, în partea de nord-est a municipiului.

Este cuprins între:

- La nord-vest – strada Grănicerilor;
- La sud-vest – parcare;
- La nord-est – Spațiu verde adiacent râul Bistrița;
- La sud-est – Spațiu verde.

3. Elemente ale cadrului natural

• Relief

Relieful local este o subunitate ce aparține depresiunii Bistriței de origine eroziv acumulatorie, cu suprafețe și nivel de eroziune, terase, diverse forme structurale cu pante prelungi sau scurte și înclinări cuprinse între 5° și 30°.

Zona studiată este situată pe partea dreaptă la contactul cu albia majoră și prima terasă a râului Bistrița.

Zona studiată prezintă pe latura de nord-vest pante abrupte cu diferență dintre terasă și albia râului Bistrița de aproximativ 6-7m pe lungime foarte mică, ceea ce poate presupune existența unei meandre „colmatată” artificial în vederea regularizării și siguranței exploatării terenului.

Din punct de vedere topografic zona studiată prin PUZ este relativ plată cu o mică declivitate de la nord-vest la sud-est spre latura învecinată cu râul Bistrița.

• Condiții pedologice

Zona studiată face parte din bazinul Transilvaniei (N-E), având ca și rocă de bază ca aparținând epocii Paleogen/ v. Panonian și Neogen/ v.sarmatian. Vârsta panoniană este compusă din pietrișuri, nisipuri, argile marnoase, iar sarmatianul din marne cenușii, nisipuri și pietrișuri, care reprezintă de fapt partea finală a umpluturilor neogene a Depresiunii Transilvaniei.

Printr-o acțiune permanentă și sistematică, factorii naturali au contribuit la formarea următoarelor tipuri de sol:

- Sol brun argiloiluvial pseudogleizat
- Sol brun luvic pseudogleizat moderat
- Luvisol albic pseudogleizat moderat
- Sol negru clinohidromorf
- Erodisol argiloiluvial pseudogleizat moderat
- Sol aluviol tipic

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



• Climă

Localitatea se încadrează tipului temperat-continental, specifică zonei de dealuri, cu influențe dinspre Oceanul Atlantic în timpul verii și pătrunderea de aer polar maritim în timpul iernii.

Verile sunt relativ călduroase, iar iernile uscate și relativ reci.

Temperatura medie anuală este de +8,3⁰

Temperatura minimă absolută este de -33,8⁰

Temperatura maximă absolută este de 34,7⁰

Cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 726,88 mm. Luna cea mai ploioasă este iunie, cu o medie multianuală de 90mm, iar cea mai secetoasă este februarie cu o medie de 20mm. Valorile medii multianuale ale umidității relative sunt de 75 – 80%.

Durata medie de stagnare a stratului de zăpadă este în medie de 65 de zile.

Adâncimea de îngheț are valori cuprinse între 0,90 – 1,00 m.

Vânturile dominante bat din sectorul vestic în timpul verii și din cel nord-estic în timpul iernii.

• Flora și fauna

Vegetația regiunii este reprezentată de păduri de amestec stejar și fag în zona deluroasă și conifere în zonele înalte, muntoase cu versanți împăduriți ce reprezintă un factor benefic pentru echilibrul gravitațional local al reliefului. Flora spontană din zona orașului și-a restrâns mult arealul, cedând locul culturilor de cereale, plante tehnice și furajere, dar mai ales livezilor de pomi fructiferi. Din cauza funcțiunii majoritare de parcare publică (asfaltată), zona studiată nu prezintă specii de arbori valoroși, în pastilele verzi din zona spațiului verde regăsim numai plante erbacee crescute spontan.

Fauna din împrejurimile Bistriței este deosebit de bogată în specii comune, dar mai ales în animale cu valoare științifică și cinegetică cum ar fi: călugărița, buha, cucuveaua, fazanul.

4. Circulația

Circulația principală se desfășoară pe strada Grănicerilor ce face legătura cu trama stradală a orașului.

Sistemul rutier existent pe strada Grănicerilor este alcătuit din mixturi asfaltice așezate pe fundație din agregate naturale, cu o bandă pe sens și circulație pietonală stânga-dreapta.

5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Folosința actuală a terenului este teren curți construcții, în intravilan. Terenu ce a generat PUZ în suprafață de 2.640mp, aparținând domeniului public al Statului Român, integrat în zona studiată cu suprafața totală de 9.434mp cu destinația de:

- parcare (2.640mp + 1.782mp) – 46,87%
- căi de comunicație – drumuri (2.130mp) – 22,58%
- spații verzi (2.882mp) – 30,55%



Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Nu există construcții pe terenul ce a generat PUZ.

Riscuri naturale:

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

6. Echipare edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă și rețea de canalizare ape menajere și pluviale. De asemenea pe strada Grănicerilor există și rețea de alimentare cu energie electrică și iluminat public, cât și rețea de distribuție gaze. În subteran pe profilul străzii Grănicerilor există trasee de fibră optică și cabluri de telecomunicații.

Disfuncționalități:

Zona învecinată terenului prezintă rețele de medie și joasă tensiune, conform planșei situația existentă, ce generează retrageri față de zonele de siguranță și protecție, însă terenul studiat, conform aviz de amplasament favorabil nr. 60501912779/ 30.07.2019 a SDEE Transilvania Nord, nu este amplasat peste/ sub instalațiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea. Conform raspuns nr.40474 din 03.07.2019 a SDEE Transilvania Nord, în zonă nu există posturi de transformare.

7. Probleme de mediu

Analiza situației existente evidențiază următoarele probleme de mediu:

- traficul generat de dezvoltarea zonei va produce noxe și poluare fonică dar sub limitele acceptabile;
- inexistența unor plantații de aliniament ce produce o imagine calitativ-slabă a peisajului;
- Terenul este în vecinătatea zonei de protecție a albiei râului Bistrița, dar nu este afectat, și se află în apropierea unei zone speciale (conf. Certificat de Urbanism).

8. Opțiuni ale populației

Reglementarea funcțională a terenului studiat va crea la nivelul unității teritoriale de referință un impact economic și social pozitiv prin dezvoltarea de noi capacități de servicii publice de interes general.

Investiția este oportună întrucât:

- prin implementarea proiectului se va decongestiona traficul în centrul orașului ceea ce va crește calitatea aerului din zona centrală, se vor elibera locuri de parcare ce vor putea fi folosite ca spații publice pietonale sau spații verzi.
- Realizarea centrului integrat de servicii publice comunitare va însemna o economie de timp și bani pentru cetățeni prin:
 - reducerea semnificativă a timpului pentru obținerea documentelor;



- scurtarea timpilor de așteptare a cetățenilor prin depunerea simultană a mai multor documente;
- va crea condiții mai bune de arhivare și păstrare a documentelor;
- va eficientiza actul administrativ prin punerea în comun a unei baze de date ;
- va crea noi locuri de muncă și condiții mai bune de muncă pentru angajații din sectorul public;
- se vor furniza servicii publice la nivel european.

III. PROPUȘI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea prezentului PUZ a fost realizată o ridicare topografică actualizată cu viză OCPI ce va fi anexat documentației.

Conform certificatului de urbanism pentru prezentul PUZ, s-a realizat și un studiu geotehnic pentru a evidenția stabilitatea terenului cu stratificația sa.

Concluziile studiului geotehnic:

Amplasamentul este o fostă meandă a râului Bistrița cu care se învecinează și care este parțial regularizat în zonă. Subzmentul este de tip cristalin, peste care au fost depuse parțial în mod natural materiale din categoria pământurilor necoezive-nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri de dimensiuni variabile dar în general grosiere și semirotunjite fapt explicat prin încadrarea locației în cursul superior al râului Bistrița. Această meandă (cot al râului) de-a lungul timpului s-a colmatat atât natural cât și antropoc probabil și prin anumite lucrări intenționate de regularizare și de reducere a eroziunii. Diferența de nivel de la ivirile la zi (grohotișuri, bolovănișuri), care apar vizibile în zonele erodate este de aproximativ 7-8 m până la actuala platformă amenajată-parcarea .

Prin aceste pământuri necoezive, apa provenită din exfiltrații de-a lungul albiei se va infiltra, iar materialele granulometrice mai mici (de ex. nisipurile) vor fi "spălate"-îndepărtate lăsând goluri care pot duce la o tasare naturală, necontrolată cu rezultate la suprafața platformei în denivelări.

Prevederi ale PUG

Conform PUG Mun. Bistrița, terenul studiat se află în intravilan în U.T.R. 31:

- (T2) – subzone transporturilor rutiere și amenajărilor aferente;
- (V2) – subzone spațiilor verzi amenajate cu acces limitat – agrement, amenajări sportive, baze de agrement, căi de comunicații.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J11/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



2. Valorificarea cadrului natural

Momentan pe terenul ce a generat PUZ se află o parcare publică asfaltată pe întreaga suprafață, fără existența de spații verzi.

Planul Urbanistic Zonal propune valorificarea potențialului natural prin amenajarea cu plantații a spațiilor libere de construcții din incintă în special în zona dintre aliniament și alinierea construcțiilor cât și plantarea unui arbore la 4 locuri de parcare amenajate.

Pentru a crea spații verzi durabile și sustenabile, se vor folosi numai plante din speciile autohtone.

3. Modernizarea circulației

Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Mun. Bistrița.

Circulația atât în incintă cât și legăturile exterioare acesteia se vor asigura prin grija investitorului.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. se va limita traficul vehiculelor ușoare la acela al vehiculelor care trebuie să aibă acces pentru a realiza activități direct asociate cu funcțiunea din incintă.

Circulația

Accesuri

Accesul în incintă se va face direct din strada Grănicerilor pe latura de nord-vest a terenului ce a generat PUZ.

Se vor asigura accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesurile carosabile pentru personal și cel public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial;

Parcaje și garaje

Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea vehiculelor care au acces pentru a realiza activități asociate celei din incintă. Acestea se vor realiza și dimensiona conform H.G.R. 525/1996 (R.G.U.) și normativului P 132-93.

Numărul locurilor de parcare va fi de **1 loc la 10 angajați plus un spor de 30%**.

Conform adresei Instituției Prefectului – Județul Bistrița-Năsăud nr. IC/22991 din 21.11.2019 către SC Total Business Land SRL, numărul maxim estimat de angajați care își vor desfășura activitatea în clădirea nouă propusă pe terenul ce a generat PUZ, este de **45 de salariați**.

Astfel pentru obiectivul propus se estimează un număr maxim de 6-7 parcări.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
 ALBA IULIA, Traian 20, AB
 BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
 Tel: +40 744 588 692
 Fax: +40 358 710 601
 Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
 J1/125/11.02.2015
 CUI 34090016
 IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 150m de obiectivul deservit.

4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcțională - reglementări

PUZ-ul propune transformarea terenului ce a generat PUZ din teren domeniu public cu destinația de parcare în teren domeniu public construit cu „Centru integrat de servicii publice comunitare”. Extinderea pe verticală poate ajunge la un regim de înălțime maxim P+2 (12m la cornișă) în condițiile în care nu va depăși 12 m înălțime maximă.

Acest lucru va presupune schimbarea funcțiunii de (T2) – subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente în zona de servicii publice de interes general.

Funcțiunea nou propusă se va corela cu PUG al mun. Bistrița aprobat cu HCL nr.136/ 2013 și prelungit cu HCL 184/ 2018, astfel terenul studiat va rămâne în UTR 31, iar funcțiunea terenului ce a generat PUZ se va schimba în:

(IS1) – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general.

Zona spații verzi

Această zonă este compusă din spațiile verzi propuse ca fâșii plantate de protecție reprezentate de vegetație înaltă (aliniamente de arbori) în special pe limita terenului ce a generat PUZ, realizate din retragerea față de limitele împrejuririi. Nu se vor propune spații verzi mai puțin de 30% din suprafața terenului din care 2/3 pe sol natural.

Bilanț teritorial pentru zona studiată

Destinația	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Parcare	4422	46,87	1782	18,89
Căi de comunicație - drumuri	2130	22,58	2130	22,58
Spații verzi	2882	30,55	2882	30,55
Instituții publice și servicii de interes general	0	0	2640	27,98
TOTAL	9434*	100	9434*	100

* din suprafața totală studiată prin PUZ de 9434 m², 2640 m² reprezintă terenul ce a generat PUZ.

Indici urbanistici

Zonificare funcțională

Existent:

Conform P.U.G. mun. Bistrița zona studiată se află în intravilanul municipiului Bistrița în:

UTR 31: (T2) – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente
 (V2) – subzona spații verzi amenajate cu acces limitat – agrement, amenajări sportive, baze de agrement, căi de comunicații.

Proups:

(IS1) – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general.

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (zona ce a generat P.U.Z.) este proprietatea



Statului Român – domeniu public, conform CF 81166.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este de curți construcții. Zona A de impozitare.

Regim tehnic:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUS PRIN PUZ
POT	0%	50%
Supratața de teren	2640	2640 m ²
Suprafața construită	0	1320 m ²
Suprafața desfășurată	0	3960 m ²
CUT	0	2,5 ADC/ m ² teren
RHmax	0	D+P+2 (max. 12m înălțime)

5. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Alimentarea cu apă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la branșament la rețeaua.

Pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară iar realizarea lucrărilor se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare.

Racordarea individuală a construcției se va realiza prin intermediul branșamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreeate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în cămine amplasate la limita de proprietate.

Canalizare

Preluarea apelor uzate menajere de la construcțiile ce se vor realiza pe terenul studiat se va face la o rețea de canalizare stradală existentă.

Racordurile vor fi din PVC de scurgere, cu etanșare pe garnituri, cu pantă de minim 2%, condusă către căminul de racord la canalizarea stradală existentă.

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere interioare se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătării, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală prin cămine de racord.

Pentru realizarea racordului la canalizarea menajeră se va realiza ulterior un proiect de specialitate.

Proiectarea și executarea lucrărilor de racordare la rețeaua de canalizare a apelor uzate se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



în săpătură" care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare, din care menționăm :

- * Conductele de canalizare se vor poziționa subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- * Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

Apele pluviale din incintă vor fi direcționate către sistemul de canalizare supraterran de drenare existente în această zonă. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streașinilor sau a apelor meteorice pe terenurile vecine.

Alimentare cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă, printr-un branșament ce va asigura energia electrică la toate imobilele ce urmează a fi construite în zonă. Racordarea se va realiza prin intermediul unui branșament individual dotat cu un post de reglare-măsurare amplasat la limita de proprietate, în firida tip agrementată.

Iluminatul public pentru această zonă este realizat printr-un branșament distinct celor individuale.

Proiectul de branșament se va realiza ulterior printr-un proiect de specialitate ce va fi avizat de detinatorul rețelelor de energie electrică, proiect care, în principiu trebuie să prevadă respectarea distanțelor minime obligatorii stabilite prin Normativul PE 107.

Propunerile din planul urbanistic zonal nu afectează rețelele de alimentare cu energie electrică și celelalte instalații existente.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru fiecare corp de clădire se va executa un branșament individual. Detaliile tehnice ale branșamentelor vor fi stabilite prin proiect de specialitate la fazele următoare de proiectare, proiect ce se va întocmi urmare a unui aviz tehnic emis de operatorul rețelelor existente în zonă, de către o persoană juridică autorizată ANRE, și va fi supus verificării unui verficator atestat.

La proiectarea branșamentului de gaze naturale se vor avea în vedere prevederile Normativului NTPEE-2008 în ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane ca și protejarea conductelor de gaze naturale.

Alimentarea cu energie termică

Încălzirea se va realiza cu ajutorul de centrale termice cu combustibil gaze naturale. Acest tip de încălzire este în momentul de față cel mai performant din punct de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant.

Telecomunicații

Construcțiile ce se vor executa în terenul ce a generat PUZ urmează a fi racordate la rețelele de

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



telecomunicații existente în zonă. Se va prefera fibra optică, având în vedere faptul că aceasta oferă suportul suficient de performant pentru toate tipurile de semnal (TV, telefonie, date), precum și datorită atenuărilor de semnal foarte mici ale acesteia.

Clădirile propuse se pot racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea bransamentului de telefonie, internet și televiziune de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelilor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Salubritate

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice. Deșeurile vor fi colectate de o firmă specializată în baza unui contract conform normelor în vigoare.

6. Protecția mediului

Terenul pe care se propune amplasarea Centrului integrat de servicii publice comunitare nu se suprapune peste arii protejate și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

Zona studiată nu cuprinde monumente istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

Având în vedere necesitatea beneficiarului de a amplasa clădirea pe acest teren, următoarele probleme de mediu trebuie luate în considerare:

- protecția solului și a subsolului;
- protecția calității apelor;
- protecția aerului;
- protecția la zgomot și vibrații;
- sănătatea publică și igiena populației;
- modul de colectare al deșeurilor.

Deșeurile produse vor fi sortate și depozitate în containere amplasate în spațiul anume delimitat pentru a fi preluate de firme autorizate în vederea valorificării. Deșeurile nevalorificabile (beton de la fundații, sticlă, materiale ceramice de la finisaje) vor fi preluate de firme specializate în vederea transportării la un depozit conform. Deșeurile menajere generate de lucratori vor fi colectate separat în pubele și preluate de Serviciul Salubritate.

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Legilor și normativelor românești și comunitare privind calitatea mediului și protejarea sănătății publice.

Protecția calității apelor

- Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un bransament la rețeaua existentă.
- Apele menajere sunt colectate de rețeaua de canalizare existentă pe str. Grănicerilor.
- Terenul va fi sistematizat în așa fel încât să nu permită scurgerea apelor meteorice către laturile de S-E și N-E, spre râul Bistrița.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- Pe perioada realizării lucrărilor, sursele potențiale de poluare a apelor sunt reprezentate de scurgerile accidentale de ulei sau carburanți provenind de la autovehiculele/ utilajele folosite pe șantier. În aceste situații se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate. Depozitarea deșeurilor produse în timpul lucrărilor se va face pe o platformă provizorie, betonată și acoperită. Tehnologia de execuție a lucrărilor nu influențează calitatea apelor de suprafață/ subterane (nu se vor deversa ape uzate în apele de suprafață/ subterane, iar deșeurile, reziduurile sau substanțele chimice se vor manipula în recipiente intacte, fără pierderi de material, pentru a evita poluarea accidentală).

Protecția aerului

Pe perioada **execuției** lucrărilor de construcții:

- emisii de praf în atmosferă - transportul materialelor și deșeurilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelate, pentru evitarea împrăștiilor acestora. Pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se vor stropi în perioada secetoasă suprafețele de teren aferente șantierului și se vor curăți corespunzător mijloacele de transport la ieșirea din șantier.
- emisii de noxe cauzate de traficul auto din zona șantierului - **emisiile poluante ale vehiculelor rutiere sunt limitate prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație, cât și prin cele prevăzute la inspecția tehnică periodică.**

Protecția solului și a subsolului

Pentru a evita poluarea accidentală a solului în timpul execuției se impun:

- evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate direct pe sol, în spații neamenajate corespunzător. Se vor utiliza doar zonele demarcate pe platforma betonată amenajată temporar.
- respectarea zonelor de acces și a locurilor de parcare pentru utilaje;
- manipularea volumelor de pământ excavat numai în spațiul destinat lucrărilor. Pământul excavat se va folosi imediat ca material pentru sistematizarea incintei.

Caracteristicile constructive precum și destinația obiectivului fac ca efectul asupra solului din zonă să fie diminuat.

Măsuri de diminuare a impactului pe perioada utilizării clădirii:

- desfășurarea circulației se va face doar pe platforma betonată;
- depozitarea selectivă a deșeurilor colectate se va face într-un spațiu betonat, delimitat cu gard;
- depozitare deșeurilor generate de lucrători se va face într-un spațiu împrejmuit, dotat cu pubele;
- refacerea zonelor afectate de șantier;
- dotarea cu materiale absorbante pentru intervenții în caz de poluare accidentală;
- prevederea de spații verzi.



Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile produse pe perioada **execuției** vor fi sortate și depozitate în două containere metalice (amplasate în spațiul anume delimitat și îngrădit în partea de nord a parcelei) pentru a fi preluate de firme autorizate în vederea valorificării. Deșeurile nevalorificabile (beton de la fundații, sticlă, materiale ceramice de la finisaje) vor fi preluate de firme specializate în vederea transportării la un depozit conform. Deșeurile menajere generate de lucratori vor fi colectate separat în pubele și preluate de Serviciul Salubritate al orașului.

Depozitarea deșeurilor menajere ce rezultă în timpul utilizării se va face pe platforma amenajată în acest scop în a incintă și care va fi închisă cu gard metalic. Pe aceasta se vor amplasa containere/pubele, inscripționate distinct pentru fiecare de categorie de deșeu ce o va conține. Evacuarea deșeurilor se va face periodic, de către Serviciul Salubritate al orașului.

Luând în considerare criteriile prevăzute în **anexa 1 a HG nr. 1076/2004**, concluziile sunt următoarele:

1.a) Planul Urbanistic Zonal coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a zonei studiate, asigurând corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul Urbanistic General. În privința alocării resurselor, acesta creează un cadru pentru proiecte și activități viitoare.

1.b) Planul Urbanistic Zonal propus respectă condițiile din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcarilor, echiparea tehnico-edilitară, asigurarea de spații verzi.

Având în vedere utilizarea actuală a terenului din zona studiată: 69,45% - (T2) și 30,55% - (V2), se consideră oportun inserarea unei funcțiuni de interes public (servicii publice comunitare) inclusiv prin C.U. nr.:157/ 07.02.2019 și Aviz de Oportunitate nr. 8/ 16.07.2019.

În PUG subzona (V2) este reglementată peste o parcare existentă (T2), așa cum se relevă din planșa 02a- *Situația existentă – încadrarea în PUG mun. Bistrița* și din planșa 02b- *Situația existentă – Zonificare funcțională*.

Investiția se va realiza în suprafața de teren utilizată pe teren ca și parcare (T2) în limitele terenului ce a generat PUZ delimitat cu linie întreruptă albastră pe planșele anexate.

Folosința actuală a terenului este de curți construcții.

Implementarea planului propus nu conduce la posibilitatea de efecte semnificative asupra mediului.

Amplasamentul un este situat în arie protejată, în zonă de protecție specială sau în arie în care standardele de calitate a mediului, stabilite de legislație, au fost depășite.

Terenul studiat nu se regăsește în zonă inundabilă și nici în zonă expusă riscurilor naturale (alunecări de teren).

1.c) Planul Urbanistic Zonal se elaborează pentru construirea unei clădiri cu destinația „Centru integrat de servicii publice comunitare” în regim de înălțime D+P+2 (max. 12m înălțime).

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB

ALBA IULIA, Traian 20, AB

BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1

Tel: +40 744 588 692

Fax: +40 358 710 601

Email: marius.todor@tblgrup.ro;office@tblgrup.ro

J1/125/11.02.2015

CUI 34090016

IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

**Bilanț teritorial pentru zona studiată**

Destinația	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Parcare	4422	46,87	1782	18,89
Căi de comunicație - drumuri	2130	22,58	2130	22,58
Spații verzi	2882	30,55	2882	30,55
Instituții publice și servicii de interes general	0	0	2640	27,98
TOTAL	9434*	100	9434*	100

* din suprafața totală studiată prin PUZ de 9434 m², 2640 m² reprezintă terenul ce a generat PUZ.

P.O.T. existent – 0

C.U.T. existent – 0

P.O.T. propus – 50%

C.U.T. propus - 2,5 ADC/ m² teren**Centru integrat de servicii publice comunitare** va găzdui:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean etc;
- Servicii sociale, colective, personale;
- Parcaje la sol sau subsol;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate – scuaruri.

1.d) Alimentare cu apă se va face din rețeaua de apă potabilă a municipiului Bistrița, iar evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare a municipiului Bistrița.

Principalele surse de poluare a aerului sunt reprezentate de traficul auto, precum și de arderea combustibilului gazos pentru încălzire, dar prin implementarea măsurilor propuse (în special în faza de construcție), efectele posibile asupra aerului vor fi punctuale și de scurtă durată. Emisiile rezultate din arderea combustibilului gazos pentru încălzire, nu afectează semnificativ factorul de mediu aer, centrala termică fiind omologată, emisiile acesteia încadrându-se în limitele legale.

Solul poate fi afectat prin depozitarea necontrolată a deșeurilor. Se vor respecta măsurile necesare privind modul de depozitare pentru toate tipurile de deșeuri generate. Având în vedere dimensiunile reduse ale planului propus și tipul de activitate ulterioară, cantitatea de deșeuri generate pe amplasament, va fi redusă.

1.e) Planul Urbanistic Zonal propus va respecta la implementare legislația națională și comunitară de mediu în vigoare

2.a) Implementarea planului se va face cu respectarea măsurilor și a legislației de mediu în vigoare. Nu se identifică efecte negative asupra factorilor de mediu.

2.b) Planul Urbanistic Zonal nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J11/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



2.c) Planul Urbanistic Zonal nu are efect transfrontalier.

2.d) Planul Urbanistic Zonal nu are potențial de risc pentru sănătatea umană și mediu.

2.e) Efectele generate de Planul Urbanistic Zonal sunt de mică amploare raportate la zona studiată.

2.f) Planul Urbanistic Zonal nu se află în zone de protecție a patrimoniului cultural sau în zone protejate.

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal nu se vor depăși valorile limită de calitate a mediului. În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare a terenului va fi de 50%, iar coeficientul de ocupare a terenului este de 2,5.

2.g) Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor carea u un statut de protejare recunoscut pe plan național sau internațional.

7. Obiective de utilitate publică

Imobilul constând în teren intravilan situat în municipiul Bistrița, str. Grănicerilor, identificat cu CF 81166/Bistrița, în suprafață de 2.640 mp a trecut din domeniul public al municipiului Bistrița în domeniul public al statului, și a fost dat în administrarea Instituției Prefectului județul Bistrița-Năsăud din subordinea Ministerului Afacerilor Interne, în baza H.G. nr. 523/12.07. 2018.

Centru integrat de servicii publice comunitare va găzdui:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean etc;
- Servicii sociale, colective, personale;
- Parcaje la sol sau subsol;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate – scuaruri.

Domeniul public prezentat în zona studiată include terenurile ocupate de străzi, trotuare, spații verzi, parcare publică. Nu s-au identificat proprietăți private.

Nu se propun circulații ale terenurilor.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Fondul construit existent: pe terenul studiat prin PUZ este amenajată o parcare și un spațiu verde plantat, terenurile din zona studiată nu prezintă construcții.

Fondul construit propus va fi compus dintr-o clădire ce va găzdui un „Centru integrat de servicii publice comunitare”.

POTmaxim propus – 50%

CUTmaxim – 2,5 ADC/ mp teren

Regim maxim de înălțime de D+P+2 dar nu mai mult de 12m înălțime la cornișă.

Față de aliniament, limita dinspre strada Grănicerilor, clădirile se vor retrage cu minim 6m față de limita de proprietate.

Față de limitele laterale ale parcelei clădirea se va retrage minim cu 3m față de limita de proprietate.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



Față de limita posterioară clădirea se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

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

- Asigurarea cu utilități a obiectivului, inclusiv a căilor de acces, se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- Se vor amenaja locuri de parcare, numărul și configurația acestora – conf. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, spații verzi, punct gospodăresc;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub forma de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă și elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al Mun. Bistrița și va capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

Întocmit,
urbanist Radu Ștefan Andreescu

