

**1. Introducere:****1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea lucrării:	PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATII DE AGREMENT, AMENAJARI EXTERIOARE, CIRCULATII, S(D) +P+4E+ER(M), Bistrita, strada Subcetate, nr. 38 , jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant:	S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborării:	septembrie 2021
Beneficiar:	S.C. INFLUENT S.R.L.

**1.2. Obiectul lucrării**

Terenul care face obiectul lucrării este un teren proprietate privata a SC INFLUENT SRL si are o suprafata de 60100 mp.; conform extraselor CF nr. 55425 si 85042. terenurile sunt situate in intravilanul localitatii Bistrita, in UTR 25, cu urmatoarele reglementari conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : UTR 25 - partial in subzona **L2**- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate, respectiv in subzona **M1**- subzona mixta (institutii si servicii publice de interes general), subzona cu interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal ; zona **V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat si zona **IS1** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea schimbarii regimului tehnic al terenurilor: schimbarea in

**M1.1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri (instituții si servicii publice de interes general) si suprafete de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

**L3.1** - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M).;

**L2.1** - subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de S(D) +P+1E+ER(M), in afara zonei protejate si

**V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat.

**1.3. Baza legala ce a stat la baza intocmirii documentatiei de urbanism**

- Legea 50/1991 (actualizata cu Legea 127/2013)
- HG nr. 490/2011 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea RGU
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a RLU
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, completata cu O.U.G. nr. 34/2013 )
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 255/2010)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare republicata(nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 265/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 completata cu OUG 8/2011)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 43/2000, modificata 2006)
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998 actualizat cu-O.U.G. nr. 206/2000 si Legea nr. 241/2003 )
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata (actualizata 2013
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect

- Codul civil
- actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**
- Avizul de Oportunitate nr. 23/23.12.2020,**
- Certificatul de urbanism 1223/11.08.2020**

## **2.Studiul actual al dezvoltarii;**

### 2.1 Evolutia zonei

Zona din care face parte terenul studiat se dezvolta pe masura ce cresc necesitatile de locuire, petrecere a timpului liber si de dezvoltare a unor servicii . Avand in vedere existenta a multor terenuri neconstruite , zona are potential de dezvoltare atat din punct de vedere al serviciilor cat si din punct de vedere al locuirii. Pe terenul studiat s-a mai elaborat un PUZ , aprobat cu HCL 29/2011, PUZ preluat si in PUG Bistrita in 2013

### 2.2 Incadrarea in localitate.

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilan. In urma solicitarii proprietarului de terenuri se va studia posibilitatea modificarii reglementarilor din zona pentru construirea unor locuinte individuale, colective, spatii de servicii, spatii de petrecerea a timpului liber. Avand in vedere pozitionarea fata de strada Subcetate, accesul facil atat pentru aprovizionare cat si pentru viitorii locuitori, constituie un factor determinant pentru dezvoltarea unui ansamblu mixt.

Terenul studiat este delimitat la est si vest de drumuri de exploatare, propuse prin alte documentatii urbanistice anterioare, pentru modernizare, iar la nord si sud de terenuri proprietati private.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona cu o mica panta spre NV-SE, care nu ridica probleme speciale in ceea ce priveste amplasarea de noi constructii, sau amplasarea cailor de circulatie in interiorul parcelor, precum si legaturile cu drumurile adiacente existente (strada Subcetate, str. Drumul Dumitrei Vechi si strada Matei Corvin).

### 2.4 Circulatia

Circulatia carosabila si auto se face din strada Matei Corvin prin intermediul drumurilor de exploatare, din strada drumul Dumitrei Vechi prin intermediul strazii Bogdan Voda, precum si din strada Subcetate pe accesul aprobat prin documentatia "Intocmire documentatie puz pentru construire locuinte colective, amenajari exterioare, accese si parcaje", Str. Subcetate, Nr.38 A, beneficiar Naghi Dumitru Cristian, aprobat cu HCL 102/2020 .

### Parcaje si garaje

In prezent se parcheaza pe terenurile private.

### 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile nu sunt construite in prezent.

S teren = 60100 mp.

POT=0%

CUT=0

### 2.6 Echiparea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa si canal si gaze naturale). Toate aceste retele sunt pe strada Subcetate si strada Drumul Dumitrei Vechi, strazi situate in intravilanul localitatii. Terenul este traversat partial de o retea de medie tensiune (20 kV).

### 2.7 Probleme de mediu

In prezent terenurile au categoria de folosinta: livada conform extraselor CF, care nu ridica probleme de mediu.

### 2.8 Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata dupa elaborarea PUG -ului Bistrita. Terenul este situat in intravilanul localitatii Bistrita, in UTR 25, cu urmatoarele reglementari conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : M1 – subzona mixta, aflata in afara zonei protejate cu regim de inaltime maxim P+4 niveluri (instituti si servicii publice de interes general; L2 – subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate.

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Acces auto si pietonal- existente pe drumuri de exploatare existente , pietruite, subdimensionate Trotuare inexistente	Propunere modernizare zona de acces dinspre strada Subcetate – in baza studiilor anterioare se creaza accesul dinspre strada Subcetate. Se propune realizarea accesului dinspre strada Drumul Dumitrei Vechi prin intermediul strazii Bogdan Voda; se propune realizarea a doua accese dinspre strada Matei Corvin
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Se propune crearea de strazi in interiorul parcelelor studiate care sa preia traficul auto si pietonal. Amenajarea peisagera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, spatii verzi, spatii de joaca, parcar auto, accese auto pentru parcarile subterane).
In prezent , prin PUZ-ul anterior, preluat in PUG, s-au stabilit niste functiuni care nu mai corespund cu functiunile dorite de beneficiar.	S-au creat mai multe zone functionale pentru a raspunde cerintelor beneficiarului, zone de locuinte individuale, zona de locuinte colective, zona de spatii mixte;

### **3.Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Avand in vedere evolutia zonei, coroborata cu intentia beneficiarului exprimata prin tema de proiectare se justifica modificarea reglementarilor urbanistice existente.

#### **3.2 Prevederi ale PUG**

Conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : UTR 25 - partial in subzona **L2**-subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate, respectiv in subzona **M1**- subzona mixta (instituti si servicii publice de interes general), subzona cu interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal ; zona **V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat si zona **IS1** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru suprafata de 60100 mp. ; se propune schimbarea reglementarilor existente pentru terenurile studiate in: **M1.1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri (instituiții si servicii publice de interes general) si suprafete de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

**L3.1** - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M).;

**L2.1** - subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de S(D) +P+1E+ER(M), in afara zonei protejate si

**V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat (zona preluata si mentinuta conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spatiilor verzi din zonele urbane .

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

Din punct de vedere al conditiilor de construire, terenul are o panta generala de 3% pe directia NV-SE si nu prezinta nici un risc din punct de vedere al stabilitatii terenului

#### **3.4 Modernizarea circulatiei**

##### **Cai de comunicatie.**

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Drumul Dumitrei Vechi si pe strada Subcetate.

##### **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

Se propun strazi de categoria III colectoare, cu un profil de 8 metri (6 m. carosabil si cate doua trotuare de cate 1m. pe fiecare parte: strada A , continuare a strazii prevazute in PUZ -ul aprobat cu HCL102-2020, strada B ( completare a strazii prevazute in in PUZ -ul aprobat cu HCL102-2020), strada care face legatura cu strada Matei Corvin, strada C, strada D si drumul de exploatare existent (care se

propune a fi modernizat), care face legatura cu strada Matei Corvin si cu strada Bogdan Voda( legatura catre strada Drumul Dumitrei Vechi)

#### Parcaje si garaje

-se propun zone de parcare supraterane pentru vizitatori si clienti pe drumurile nou create (strada A, strada C, strada D si drumul de exploatare. Se propun parcari subterane sub toate cladirile propuse pentru parcare a autovehiculelor .

-Imobile de locuit : se va prevedea un loc de parcare la fiecare apartament

-Pentru spatii comerciale se va prevedea un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m<sup>2</sup>;

-Pentru zona de birouri se vor prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariatii si un plus de 20 % pentru invitati (conform HG 525/1996).

#### 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propun mai multe zone:

**M1.1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri (instituții si servicii publice de interes general) si suprafete de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

**L3.1** - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M).;

**L2.1** - subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de S(D) +P+1E+ER(M), in afara zonei protejate si

**V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat (zona preluata si mentinuta conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spatiilor verzi din zonele urbane .

#### -Regimul de aliniere

Regimul de aliniere al constructiilor (marcat in planse) indica limita maxima admisibila de construire. Se propune un regim de aliniere al cladirilor de 12 m. fata de axul drumurilor propuse si existente pentru zonele de locuinte colective si servicii (exceptie pentru zona de locuinte colective de pe strada C, unde se propune un regim de aliniere de 9 m. Pentru locuintele individuale se propune un regim de alinere de 9 m. fata de axul drumului

Se propune limita de 7.5 m. fata de limita posterioara a parcelelor (1/2 din inaltimea maxima propusa la cornisa (atic)) pentru locuintele colective si de servicii. Se propune limita de 5 m. fata de limita de proprietate posterioara pentru locuintele individuale.

#### -Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este : maxim D(S)+P+4E+ER(M)

#### -Modul de utilizare a terenului

Valorile indicilor POT si CUT s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime.

**M1.1** – S = 39553 mp.

POT propus = 50 %

CUT propus = 2.8

Se propun: - cca 396 apartamente

– spatii comerciale la parterul imobilelor : cca 6000 mp.

– Spatii birouri/servicii : cca 3000 mp.

– 470 parcari subterane (1parcare / apartament)

– 105 parcari supraterane

**L3.1** - S = 14280 mp.

POT propus = 40 %

CUT propus = 2.24

Se propun: - cca 200 apartamente

– 205 parcari subterane ( 1parcare / apartament)

– 20 parcari supraterane

**L2.1** - S = 5280 mp.

POT propus = 35 %

CUT propus = 0.91

- Se propun: - 8 loturi pentru locuinte individuale  
 - minim 2 locuri de parcare pe proprietate privata

**V1 – S = 987 mp.**

- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri cu acces nelimitat

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; se vor prevedea perdele de vegetatie inspre loturile alaturate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; Vor fi prevăzute spații verzi minim 30%. Se propun perdele de vegetatie la limitele de proprietate pentru a nu avea impact din punct de vedere al zgomotului fata de vecinatati. Se propune vegetatie mica si medie, amplasata pe laturile care se invecineaza cu alte proprietati private (arbusti de talie medie (tisa, tuia, artar, buxus);

**-Bilant teritorial general .**

Bilant teritorial pe zona:

<b>Zona M1.1</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			19776.5	50
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			4780.5	12.1
Spatii verzi amenajate			11866	30
Circulatii auto si pietonale propuse pentru intrarea in domeniul public			3130	7.9
Spatii verzi neamenajate	39553	100		
Suprafata teren	39553	100	39553	100

<b>Zona L3.1</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			5712	40
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			3054	21.4
Spatii verzi amenajate			4284	30
Circulatii auto si pietonale propuse pentru intrarea in domeniul public			1230	8.6
Spatii verzi neamenajate	14280	100		
Suprafata teren	14280	100	14280	100

<b>Zona L2.1</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			1848	35
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			1138	21.6
Spatii verzi amenajate			1584	30
Circulatii auto si pietonale propuse pentru intrarea in domeniul public			710	13.4

Spatii verzi neamenajate	5280	100		
Suprafata teren	5280	100	5280	100

<b>Zona V1</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Spatii verzi amenajate	987	100	987	100

<b>Bilant teritorial general</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			27336.5	45.49
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			8972.5	14.93
Spatii verzi amenajate			17734	29.5
Spatiu verde (V1), conform PUG	987	1.64	987	1.64
Suprafata teren aferent circulatii			5070	8.44
Spatii verzi neamenajate /gradina/alei	59113	98.36		
Suprafata teren	60100	100	60100	100

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, gaze naturale si retea de apa si canal ). Retelele sunt situate atat pe strada Subcetate, cat si pe strada Drumul Dumitrei Vechi, cu posibilitate de extindere.

-retea apa: pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea (PEHD Dn=160 mm.)

-retea canalizare:pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea (PVC Dn=315 mm.)

-retea energie electrica: pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea.

-retea gaze naturale: pe strada Drumul Cetatii, exista bransament la aceasta retea (PE 63 mm).

-La nivelul solului ( sau la nivelul demisolului, in functie de conformatia imobilelor) se va amplasa zona de depozitare pubele pentru depozitarea selectiva a gunoiului.La amplasarea la nivelul solului a zonei de colectare selectiva se propun tomberoane ingropate cu sistem automat de ridicare.

Toate cheltuielile generate de extinderea retelelor interne vor fi suportate de catre beneficiar.

### 3.7 Protectia mediului

Conform Certificatului de urbanism si a extrasului CF, folosința actuală a terenului este de livada.

Terenul se învecinează pe 2 laturi cu terenuri proprietate privata, iar pe celelalte cu drumuri de exploatare in intravilan.

Pentru a nu influența zonele învecinate și pentru a nu crea disconfort din acest punct de vedere, se vor lua următoarele măsuri:

- proiectul va avea în vedere toate aspectele privind protecția mediului și sănătatea populației, astfel că vor prevedea măsurile și dotările necesare pentru minimizarea impactului din aceste puncte de vedere și pentru încadrarea tuturor emisiilor în limitele maxime admise;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Bistrița cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcărilor, echiparea tehnico-edilitară, asigurarea de spații verzi ;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Modificările propuse prin noile reglementari nu conduc la posibilitatea apariției de efecte semnificative asupra mediului și nu influențează alte planuri și programe.

- PUZ-ul prevede o suprafață de 17734 mp, respectiv 29.5 % spațiu verde care se amenajeaza

peisager; si suprafata de 987 mp zona V1, respectiv 1.64 %

Zona nu este expusă la riscuri naturale, fenomene de instabilitate, inundabilitate.

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

• factorul de mediu apă:

- în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare; PUZ-ul prevede asigurarea utilităților prin bransamente la rețea apă și canalizare de pe strada Subcetate;

- evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumurile adiacente, existente;

- nu vor fi afectate cursuri de apă de suprafață.

• factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto, arderea combustibilului pentru încălzire ;

- traficul auto se va intensifica față de situația actuală, având în vedere că acum nu se desfășoară nici o activitate în zona reglementată;

- încălzirea spațiilor este propusă cu centrale termice pe combustibil gazos; centralele vor fi omologate, astfel că emisiile se vor încadra în limitele admise conform Ordinului MAPPM nr. 462/1993;

• zgomot și vibrații:

Se vor impune toate măsurile necesare astfel încât activitățile de pe amplasament să nu producă zgomote care să depășească limitele prevăzute de STAS 10.009/1988.

• factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozitări necontrolate de deșeuri, scurgeri accidentale de carburanți și uleiuri;

- la realizarea investițiilor, deșeurile menajere și deșeurile de construcție vor fi predate operatorului de salubritate din zonă, prin contract;

Alte măsuri care se vor impune pentru protecția factorilor de mediu:

- canalizările propuse se vor colecta în bazine cu separatoare de hidrocarburi, evacuarea apelor uzate de pe amplasament se vor efectua fără a contamina solul și subsolul din zonă;

- conductele proiectate ce se vor monta îngropat vor fi protejate împotriva coroziunii;

- construcțiile proiectate se vor realiza și se vor amplasa astfel încât să se respecte următoarele condiții:

- adâncimea de fundare să fie inferioară cotei radier a conductelor pentru a nu se transmite sarcini corpului conductei și construcțiilor aferente și pentru a nu fi afectate de eventuale pierderi de apă;

- se vor respecta prevederile normativelor pentru fundarea construcțiilor.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Pe terenul studiat nu există obiective de utilitate publică. Se propun și spații de servicii (servicii medicale, sau de învățământ) și zone cu acces liber al publicului (spații de agrement, parc, loc de joacă pentru copii). Se propun ca zonele de circulație să fie cedate domeniului public.

## **4 Concluzii**

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă mixtă, în care regăsim atât locuințe individuale, colective, zone de petrecere a timpului liber cât și spații comerciale, showroom-uri, reprezentante ale unor firme (spații de servicii), se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi)

Intocmit  
arh. SUCIU ADRIAN  
arh. MICHIU MARIANA