



## DOCUMENTAȚIE PENTRU AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Obiectivul :

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE SPAȚII  
COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, CIRCULAȚII**

Amplasament :

**str. Zefirului nr. 1E, Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud.**

Inițiator:

**Societatea TERAPLAST S.A.**

Sat. Sărațel, comuna Șieu-Măgheruș, DN 15A, județul Bistrița-Năsăud.

Beneficiar:

**Societatea TERAPLAST S.A.**

Sat. Sărațel, comuna Șieu-Măgheruș, DN 15A, județul Bistrița-Năsăud

**Primaria municipiului Bistrita**

Proiectant genera URBANSIM SI ARHITECTURA:

**S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**

-str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, Cluj-Napoca

-tel/fax 0264/599011



Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT



S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L.  
B I R O U D E A R H I T E C T U R A  
C.U.I. R 14871144 J12 / 1697 / 2002 www.arhitecturanoua.ro  
TEL./FAX. +40 0264 599011 E-MAIL arhitecturanoua@gmail.com

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Cerere
2. Fișa proiectului
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr. 1728 din 3.11.2020.
5. Aviz de oportunitate nr. 20 din 8.12.2020
6. Extrase carti funciare-copii CF vechi /CF NOU
7. Avize si acorduri
8. Plan avizat OCPI
9. Memoriu general PUZ
10. Regulament local de urbanism

### **B. PIESE DESENATE – P.U.Z.**

A01. Plan de încadrare în zonă	sc. 1: 5 000
A02. Plan de situație existentă	sc. 1: 2 000
A03. Plan obiective de utilitate publică (proprietatea asupra terenurilor)	sc. 1: 1 000
A04. Plan reglementări urbanistice	sc. 1: 1 000
A05. Plan mobilare urbanistică	sc. 1: 1 000
A06. Plan de situație echipare edilitară existent-propus	sc. 1: 1 000
A07. Plan de situație existentă C.F.	sc. 1: 1 000
A08. Studiu de insorire	

## MEMORIU GENERAL P.U.Z.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE:  
SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII.**

Adresa obiectivului: str. Zefirului, 1E, mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud.

Inițiatori: **Societatea TERAPLAST S.A.**  
Sat. Sărațel, comuna Șieu-Măgheruș, DN 15A, județul Bistrița-Năsăud.

Beneficiar: **Societatea TERAPLAST S.A.**  
Sat. Sărațel, comuna Șieu-Măgheruș, DN 15A, județul Bistrița-Năsăud.

**Primaria municipiului Bistrita**

Proiectant general: **S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**  
str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, Cluj-Napoca  
tel/fax 0264/599011

Data elaborării: Noiembrie 2020 / Octombrie 2021

#### 1.2. Obiectul lucrării

Documentația PUZ analizează o zonă de studiu cu o suprafață de 19 382 mp, în vederea realizării următoarelor investiții : **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII.**

Pe lângă cele menționate se vor mai realiza lucrări de extindere ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaz, telefonie și LEA-electricitate, iluminat stradal în vederea viabilizării edilitare a perimetrului terenului propus spre urbanizare.

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.

Terenul studiat și propus spre reglementare este compus din cinci parcele aflate în proprietate privată și se situează în intravilanul municipiului Bistrita în afara perimetrelor de protecție, județul Bistrita-Năsăud, pe strada Zefirului 1E, conform planșei A02 – Plan Situație existentă.

Vecinătăți perimetru studiat și supus reglementărilor:

- NORD, NORD-EST: proprietate privată Redivivus S.R.L, Inspectoratul Județean de Jandarmi Bistrița-Năsăud, S.C. Teleconstrucția S.A.;
- EST, SUD-EST: strada Zefirului, S.C. Teleconstrucția S.A.;
- VEST, SUD-VEST: domeniul public al Municipiului Bistrița;
- NORD, NORD-VEST: proprietate privată

Zona studiată are o suprafață de 19 382 mp și cuprinde urmatorul parcelar, conform tabelului:

C.F.	CADASTRU	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPRIETAR
CF NOU	87858	19 382	Societatea TERAPLAST S.A.
CF VECHI	Inaintea alipirii		
C.F. NR. 86699	86699	16 298	Societatea TERAPLAST S.A.
C.F. NR. 61433	61433	1 358	Societatea TERAPLAST S.A.
C.F. NR. 62994	62994	486	Societatea TERAPLAST S.A.
C.F. NR. 51284	6609/1/18/2/1	1 004	Societatea TERAPLAST S.A.
C.F. NR. 51281		286	Societatea TERAPLAST S.A.

**Zona reglementată face parte din zona de studiu, având o suprafață de 19 382 mp.**

Zona reglementată coincide cu cea de studiu, fiind conformă cu cea stabilită prin Avizul de Oportunitate eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița.

### Regimul juridic:

Zona propusă spre reglementare și avizare are mențiunea CURTI-CONSTRUCTII. Terenul se afla în proprietatea beneficiarului **Societatea TERAPLAST S.A.. TOTAL suprafață 19 382 mp.**

### **Regimul tehnic: momentan terenul este dezafectat de orice construcție – liber de construcții**

#### **1.3. Surse documentare**

Zona studiată este încadrată în P.U.G. MUNICIPIULUI BISTRIȚA în unitatea teritorială de referință U.T.R. 26: -(M2)- subzonă mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri;

Zona unități industriale poluante/nepoluante și de depozitare.

S-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița **Certificatul de urbanism nr. 1728 din 3.11.2020** în scopul: **ELABORARE PUZ ȘI ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI ÎN VEDEREA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII.**

În baza acestui Certificat de Urbanism, Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud a eliberat AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 20 din 8.12.2020.

## **1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

### **2.1. Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Bistrița, în județul Bistrița-Năsăud, pe strada Zefirului. Zona ar putea fi valorificată optim prin construirea imobilelor cu funcțiuni comerciale, birouri și a celor de locuire, cu o structură care permite dezvoltarea urbanistică a municipiului Bistrița în această direcție.

Zona de studiu, ce urmează a fi **reglementată, este încadrată în prezent în categoria U.T.R. 26: -(M2)- subzonă mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri și Zona unități industriale poluante / nepoluante și de depozitare.**

PUZ-ul propus stabilește reglementări urbanistice pentru o suprafață totală de 19 382 mp și creează un cadru pentru proiecte și pentru activități viitoare, stabilind totodată reglementările urbanistice pentru amplasamentul studiat, încadrate în parametri care se supun aprobării prin documentația completă a actualului PUZ în completitudinea sa formată din piese scrise și desenate .

**Prin proiectul propus se respectă prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bistrița, aprobat prin HCL nr. 136/2016.**

### **2.2. Încadrare în localitate**

Zona în studiu se află în intravilanul municipiului Bistrița, în județul Bistrița-Năsăud, pe strada Zefirului 1E Conform Planului de situație și planșelor REGLEMENTĂRI URBANISTICE/MOBILARE URBANISTICA, terenul în discuție este delimitat după cum urmează:

-NORD, NORD-EST: proprietate privată Redivivus S.R.L, Inspectoratul Județean de Jandarmi Bistrița-Năsăud, S.C. Teleconstrucția S.A.;

-EST, SUD-EST: strada Zefirului, S.C. Teleconstrucția S.A.;

-VEST, SUD-VEST: domeniul public al Municipiului Bistrița;

-NORD, NORD-VEST: proprietati private.

### **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 localitatea Bistrița, care 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, fără accidente naturale sau artificiale, cu terasele și luncile râului Bistrița.

#### **2.3.3 Geologia – Litologia:**

Formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene 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 conținutului de documentație de profil anexată PUZ-ului.

### 2.3.4 Hidrografia și hidrogeologia:

Din punct de vedere hidro-geologic, zona studiată se află în bazinul hidrografic al râului Bistrița, sub influența albiei căreia se află nivelul apei freactice. Rețeaua hidrografică, factor important în procesul de modelare a reliefului, este drenată de valea Bistriței.

Apele freactice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Regimul de alimentare al rețelei hidrografice este nivo-pluvial în zonele înalte și pluvio-nival în rest. Din această cauză debitul apelor de suprafață este dependent de cantitatea de precipitații căzute în timpul anului. Regimul de scurgere al apelor este redus iarna, dar primăvara debitele cresc până la valori maxime atinse la sfârșitul lunii aprilie și începutul lunii mai.

Fenomene de îngheț se produc în fiecare an și au o durată medie de 70-80 zile, iar podul de gheață are o durată medie de 40-45 zile.

### 2.3.5 Clima regiunii:

Clima este de tip continental-moderată, specifică climatului Podișului Transilvaniei.

Datorită diferențelor de temperatură între anotimpuri este stabilită o adâncime de îngheț de -1,30m (conf. STAS 6054-85). Precipitațiile sunt bogate, nivelul lor ajungând la 650mm/mp.

### 2.3.6 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  $a_g=0,10g$  și perioada de colț  $T_c=0,7sec$ .

### 2.3.7 Adâncimea de îngheț:

Conform STAS 6054-85 este stabilită adâncimea de îngheț de -1,10m de la cota terenului natural.

### 2.3.8 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. Condiții de fundare

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- construcțiile noi proiectate se recomandă a fi fondate pe un sistem de fundații directe și continue sau izolate pe stratul de pietriș, bolovăniș mic cu nisip, mediu îndesat, considerând o presiune de 300-350 kPa.
- Adâncimea de fundare recomandată se situează între  $D_f=-1,40m$  și  $1,70m$

## 2.4 Circulația – căi de acces:

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

## 2.5 Ocuparea terenurilor – Analiza Fondului Construit Existent:

### 2.5.1 Aspecte calitative ale fondului construit: amplasamentul ce se propune a fi reglementat este în prezent un teren liber de construcții, fosta platformă industrială liberă de sarcini și needificată.

**Relaționări între funcțiuni:** la sud de amplasamentul ce se propune a fi reglementat se relevă existența cu preponderență a terenurilor cu funcțiune de locuire, la est și vest zone industriale dezafectate încă mobilate cu volume construite, *Inspectoratul Județean de Jandarmi Bistrița-Nasaud* și prezenta fostelor camine comuniste, constituit de imobile cu regim de înălțime P+4E+M, foste cladiri care adaposteau personal care lucra pe platformele industriale din zona, actualmente preponderent imobile reconvertite în alte funcțiuni, birouri și alte activități cu acces public, locuire, la nord zona de funcțiuni productive.

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

**2.5.3 Spații verzi, perdele de protecție, sport și agrement:** spațiile verzi se vor asigura 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.

### 2.5.5 Principalele funcționalități / disfuncționalități:

#### a. Circulații:

Se relevă lipsa circulațiilor auto și pietonale în cadrul amplasamentului.

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

Pe zona reglementată nu există fond construit, iar destinația terenului curți-construcții.

c. **Dotări de utilitate publică:**

- canalizare, pluviale în rețea AQUABIS
- încălzire cu centrală termică-combustibil gaz metan
- post electric de transformare, rețea joasă, medie tensiune

d. -Activitatea ce se va desfășura în construcții: locuire, funcțiuni comerciale și servicii.

e. -Echiparea edilitară: În prezent, amplasamentul nu este racordat prin bransament la rețelele de utilități.

f. -Modul de asigurare a utilităților : - apa și canalizarea prin extinderea rețelei din apropiere/proximitatea amplasamentului;

- microcentrale termice cu GN;
- energie electrică prin post de transformare la rețea existentă.

g. **Probleme de mediu:**

-Nu există disfuncționalități.

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

## 2.5 Date privind protecția mediului:

### **-Date specifice activității :**

-Activitatea principală : FUNCȚIUNI MIXTE: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE

-Dotări : Instalații edilitare specifice spațiilor de acest tip:

-apa din rețea de alimentare AQUABIS

-canalizare, pluviale în rețea AQUABIS

-încălzire cu centrală termică-combustibil gaz metan

-post electric de transformare, rețea joasă, medie tensiune

-Activitatea ce se va desfășura în construcții: locuire, funcțiuni comerciale și servicii.

-Modul de asigurare a utilităților :

- apa și canalizarea prin extinderea rețelei din apropiere/proximitatea amplasamentului;
- microcentrale termice cu GN;
- energie electrică prin post de transformare la rețea existentă.

**Surse de poluare:** În zona studiată nu s-au identificat surse de poluare a mediului ambiant în afara circulației auto (zonă cu trafic auto de categorie mică-mare) - factor de poluare a aerului, și totodată generator de vibrații.

### **a. APA - condițiile actuale:**

#### **a.1 Apa de suprafață:**

În zona studiată nu există evaluări actuale de ape acide sau uzate în mediul ambiant.

#### **a.2 Ape subterane:**

În zona studiată nu există scurgeri de ape uzate sau infiltrații de factori poluanți în apele subterane, prezente. Morfologia și alcătuirea geologică a terenului permit circulația apelor subterane la diferite adâncimi în teren. Pentru subsoluri se vor prevedea **izolații hidrofuge** împotriva umidității terenului și a eventualelor infiltrații de apă, conform prevederilor din *Indicativ NP 040/2002 "Normativ privind proiectarea, executarea și exploatarea hidroizolațiilor la clădiri"*.

### **b. AERUL - calitatea aerului**

#### **b.1 Identificarea surselor de poluare fixe și mobile din zonă:**

Sursele de poluare a atmosferei sunt reprezentate de surse caracteristice zonelor proximale căilor de circulație carosabile de dimensiuni medii-mari și traficul pe infrastructura rutieră din zonă.

#### **I. Sursele de poluare specifice localităților și infrastructurii rutiere:**

Sursele de impurificare a atmosferei specifice localităților și drumurilor din zonă sunt reprezentate de traficul rutier: oxizi de azot (NO, NO<sub>2</sub>, N<sub>2</sub>O), oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), SO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, compuși organici volatili nemetaniici, particule încărcate cu metale grele (Pb, Cd, Cu, Cr, Ni, SE, Zn);

Traficul rutier se comportă ca un ansamblu de surse de poluare liniară.

Calitatea atmosferei din zona amplasamentului este influențată de ansamblul surselor aflate în perimetrul fiecărei localități, acestea comportându-se ca surse de suprafață.

#### **II. Sursele de poluare specifice activităților existente în zona studiată:**

Traficul auto poate fi o sursă de poluare a aerului atât fonice cât și din cauza noxelor eliminate în atmosferă, fiind în apropiere de zona studiată. Activitățile existente în zonă nu generează o poluare excedentară a mediului ambiant, prin specificul funcțiunilor existente. Centralele termice pe gaz aferente dotărilor proiectate în ansamblul imobiliar atât privind locuințele cât și spațiile comerciale produc și acestea un grad de poluare al aerului.

### **c. SOLUL:**

#### **c.1 Eroziunea solului:**

În zona studiată nu se întâlnesc soluri erodate sau activități umane, care să conducă sau să contribuie la eroziunea solului.



c.2 Încărcarea învelișului de sol cu elemente chimice poluante: nu este cazul

#### **d. BIODIVERSITATEA:**

Deoarece amplasamentul reprezintă momentan o platformă industrială dezafectată, gradul existent de biodiversitate este nul, deoarece nu există nici vegetație particulară și nici faună sau floră specifică.

#### **e. ZGOMOT:**

În zona studiată nu există factori generatori de zgomote care pot depăși normele admisibile – în afara surselor de zgomot convenționale produse de traficul auto.

#### **f. VIBRAȚII:**

În zona studiată nu există factori agravanți de producere a vibrațiilor, aceștia sunt generați exclusiv de către circulația carosabilă, convențional produși de traficul auto.

**2.6 Disfuncționalități:** În zona studiată nu există disfuncționalități majore.

**2.9. Opțiuni de investiții:** Prin analiza zonei studiate în PUZ, se relevă o tendință determinantă de construire a imobilelor cu funcțiune mixtă, cea de locuire colectivă și cea comercială, combinată cu funcțiunile complementare locuirii.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ȘI ORGANIZARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIATE**

#### **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 Bistrita prin RLU. Se vor restructura parcelele care fac obiectul PUZ, stabilindu-se un perimetru constructibil și retragerile de la aliniamentele propuse. Definirea cât mai riguroasă a poziționării circulațiilor carosabile perimetrare amplasamentului studiat, extensia funcțiilor de la nivelul parterului de la minimumul de 250mp pe unitate locativă cu funcțiuni cu alta destinație decât locuirea, conexe-comerciale și servicii permise prin RLU-PUG Bistrita avizat, după cum urmează: funcțiuni comerciale vânzare cu amanuntul, servicii profesionale, servicii cu profil de activități liberale, mici activități manufacturiere, cabinete medicale, grădiniță / after-school, sala activități sportive/fitness. Se interzice desfășurarea de activități comerciale cu livrare de tip en-gros, activități care produc poluare sonoră, olfactivă sau de altă natură.

Amplasamentul studiat a vizat o suprafață de 19 382 mp. Identificarea acestuia se face după planul de situație și planul de încadrare în zonă, realizate pe baza suporturilor cadastrale OJCP, anexate prezentei documentații. Amplasamentul studiat cuprinde un areal poligonal format din 5 parcele.

Documentația PUZ analizează zona în suprafață de **19 382** mp, în vederea realizării următoarelor intervenții urbanistice: **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII.**

În cadrul acestui ansamblu, se propune realizarea unui număr de 8 imobile după cum urmează:

- 7 imobile de locuințe cu parter parțial-comercial cu *suprafața construită estimată* în etapa PUZ de circa 490mp fiecare;
- 1 imobil de locuințe, ca legătura între imobilele B2 și B4, fără nivel parter, cu *suprafața construită estimată* în etapa PUZ de circa 308mp;

În perimetrul zonei de intervenție supusă avizării pentru urbanizare se vor amenaja / amplasa:

- 8 imobile de locuințe colective, parțial spații cu altă destinație la parter imobilelor propuse în ansamblu și un spațiu cu destinație creșă la parter imobil B1 cu spațiu exterior aferent; (spațiul cu destinație creșă la parter imobilului B1, împreună cu spațiul exterior aferent vor trece în patrimoniul CL Bistrita printr-o procedură detaliată și prin protocolul aferent, la o dată ulterioară)
- Amenajarea amplasamentului cu alei pentru accesuri în imobile;
- Accesuri în zonele de subsol la nivelele de parcaje subterane;
- Spații verzi amenajate ca platforme înierbate și spații exterioare amenajate ca locuri de joacă pentru copii, pentru locatarii ansamblului și unul pentru creșă;
- Plantații de arbori și arbuști foioase și conifere;
- Circulații carosabile și platforme cu parcaje supraterane, parcajele subterane la demisol;
- Punct gospodăresc poziționat conform normativelor în vigoare.

Pe lângă cele menționate anterior, se vor realiza lucrări de extindere a rețelelor edilitare de apă, canal, gaz, telefonie, electricitate, în vederea viabilizării edilitare a terenului propus spre urbanizare, în conformitate cu reglementările avizatorilor și regiilor de profil.

Se vor realiza racorduri și branșamente la utilități pentru necesarul de funcționare optimă a imobilelor propuse în actuala documentație PUZ din rețelele existente pe amplasament.

Apele pluviale vor fi canalizate și deversate în rețeaua de ape pluviale a municipiului.

Apele pluviale de pe platformele carosabile se vor colecta prin intermediul unor separatoare de grasimi și hidrocarburi.

### **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. 26 – M2.

Indicii urbanistici reglementați PUG pt. U.T.R. M2 sunt : **POT<sub>max</sub>= 60%, CUT<sub>max</sub>=2,50 ADC/mp.**

Pentru obiectivul care face obiectul PUZ, s-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița **Certificatul de urbanism nr. 1728 din 3.11.2020** în scopul: **ELABORARE PUZ ȘI ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI ÎN VEDEREA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE: SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII.**

În baza acestui Certificat de Urbanism, Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița a eliberat **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.20 din 8.12.2020.**

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

Zona studiată se va amenaja cu plantații de arbori și arbuști pe suprafețele înierbate și în aliniament. Se va urmări realizarea perdelelor de protecție vegetală înspre terenurile învecinate.

### **3.4 Modernizarea circulației:**

#### **Drumuri/strazi :**

Vor fi construite toate străzile necesare accesului liber la amplasament și în interiorul acestuia, în concordanță cu planșele anexate ale PUZ. 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 Zefirului prin breteaua existentă adiacentă Inspectoratului Județean de Jandarmi, cu posibilitate de conexiune către nord și joncțiune cu sosea ocolitoare Bistrița Nord în perspectiva dezvoltării zonei adiacente.

#### **Alei :**

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

Circulațiile în interiorul incintei se vor regulariza la profilul stradal impus în PUG Bistrița, minim 6 metri, câte 2 benzi alternative și trotuare aferente de câte minim 1 metru. Aleile pietonale vor fi dimensionate între 1m și 4metri.

#### **Parcări :**

Pentru imobilele de locuințe colective se va asigura minim un loc de parcare la 1 unitate locativă.

Pentru spațiile comerciale se va asigura un loc de parcare la 60 mp suprafață construită.

Calcul necesar număr parcaje conform PUG:

-suprafața defasurată estimată spații comerciale și birouri; 2650 mp : 60mp = **45 locuri parcare alte funcțiuni**

-număr estimat unități locative: 344: = **345 locuri autoturisme rezidenți,**

-număr **locuri parcare pentru vizitatori: 35 locuri**

**TOTAL LOCURI DE PARCARE: 345+35+45=425 LOCURI, din care: 240 în garaj, 185 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 U.T.R. 26: -(M2)- subzonă mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri;

-Zona unități industriale poluante/nepoluante și de depozitare.

**Se propune ca noua subzonă să fie integrată în U.T.R. 26 cu denumirea de M2.a.**

**Se propune: M2.a - subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă S (D)+P+6+ER niveluri.**



### 3.5.2. Regim de înălțime preluat din U.T.R. L4:

Regimul de înălțime din zona supusa reglementării va fi de maxim **S (D)+P+6+ER niveluri pentru U.T.R. 26-M2.a.**

### 3.5.3 Alinierea Clădirilor

#### Retragerile cladirilor în conformitate cu RLU - PUZ:

a. Se va respecta o retragere de minim 5 metri față de străzile A și C, IMOBILELE B2, B4, B5 parter minim 5 metri retragere fata de strada B, respectiv etaje 1-6, minim 3 metri fata de strada B, IMOBIL C3 minim 3 m fata de strada C;

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 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 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; în cazul S+P+6+ER minim 21 metri -distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

### 3.5.4 Bilanțuri teritoriale

Aria terenului 19 382,00 mp

Arie construită estimată 4 180 mp

Arie desfășurată estimată 32 500mp

Suprafețe dalate estimate (circulații pietonale, alei) 2120 mp

Suprafețe carosabile estimate (străzi, parcuri la sol, platforme carosabile) 7000 mp

Aici intra în calcul și platforma ecologică menajera care este inclusă cu o suprafață estimată de circa 31 mp.

Spații verzi (platforme înierbate, locuri de joacă) 6 082 mp

În calculul suprafeței spațiilor verzi este inclusă și suprafața locului de joacă estimată la circa 174 mp.

POT MAXIM 45%

CUT MAXIM 5,0

BILANȚ TERITORIAL :	MP	%
ARIE TEREN	19 382,00	100,00
ARIE CONSTRUITĂ	4 180,00	21,56
ARIE CIRCULAȚII PIETONALE	2 120,00	10,94
ARIE DRUMURI/PLATF. CAROSABILE	7 000,00	36,10
ARIE SPAȚII VERZI	6 082,00	31,40

### 3.5.5 Indici urbanistici propuși față de cei reglementați

#### Indici urbanistici reglementați pentru noua subzona propusă UTR M2.a:

Indicii urbanistici UTR- propus **UTR 26- M2.a** reglementați corelați cu U.T.R. L4 (conform secțiunea 1, art. 10 și secțiunea 3, art. 15-16 RLU - PUG Bistrița) vor fi :

Hmax=30m

POTmax= 45%

CUTmax=5,0 ADC/mp.teren.

## **6 Dezvoltarea echipării edilitare:**

Este obligatorie conectarea imobilelor care vor fi edificate, 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 de 220 V, 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 sistemul național de transport al gazelor naturale. În dotarea fiecărui apartament trebuie să existe un contor pentru gaz.

### **Încălzire (Energie termică)**

Sistemul de încălzire este obligatoriu pentru fiecare imobil.

Încălzirea și prepararea apei calde menajere se vor realiza în sistem propriu prin centrală termică pe combustibil gazos.

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

Pentru fiecare locație de construcție s-au prevazut puncte pentru colectarea deșeurilor menajere, amplasate pe platforme betonate prevazute 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 propus.

### **Documentatia supusa avizarii PUZ in scopul:**

-Construirii unui ansamblu de imobile cu functiuni mixte spații comerciale, birouri și locuințe colective cu regim de inaltime S+P+6+ER

- Realizarii de amenajări exterioare, sistematizare verticală și orizontală a terenului, circulatii ;

- Racorduri și bransamente la utilități.

S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.



Întocmit,  
Șef proiect

Dr.arh. Flavius MUNTEAN  
Membru R.U.R. și O.A.R.-T.N.A. 2291

Cluj-Napoca, Octombrie 2021