

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE DOCUMENTAȚE P.U.Z. IN VEDEREA AMENAJARII UNEI ZONE MIXTE CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT:

**Mun. Bistrița, Str. Andrei Mureșanu, Nr, 9, Jud. Bistrița Năsăud****C.F. Nr. 85556, Nr. Cad. 85556****C.F. Nr. 85557, Nr. Cad. 85557**

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

BENEFICIAR:

**BESTFOOD BISTRIȚA S.R.L.**

Loc. Viișoara, mun. Bistrița nr. 61A, jud. Bistrița-Năsăud

FAZA	P.U.Z		
PROIECT NR.	99/3/2022		
EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT

**Borderou:**Piese Scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

U01. Plan de încadrare în zonă	
U02. Plan de încadrare în PUG	
U03. Analiza context	sc. 1: 2500
U04. Situația existentă	sc. 1: 500
U05. Reglementări urbanistice	sc. 1: 500
U06. Posibilitati de mobilare urbanistica	sc. 1: 500
U07. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
U08. Reglementări edilitare	sc. 1: 500
U09. Ilustrari urbanistice	

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

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

Denumirea lucrării:

**ELABORARE DOCUMENTAȚE P.U.Z. IN VEDEREA AMENAJARII UNEI ZONE MIXTE CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Adresa obiectiv:

**Mun. Bistrița, Str. Andrei Mureșanu, Nr. 9, Jud. Bistrița Năsăud**

**C.F. Nr. 85556, Nr. Cad. 85556  
C.F. Nr. 85557, Nr. Cad. 85557**

Beneficiar: **BESTFOOD BISTRIȚA S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**  
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **Mai 2022**

Proiect: **nr.99/3/2022 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

## 1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie pune bazele elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal în vederea urbanizarii terenului studiat in scopul reglementarii unei zone mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare: comerț, birouri, alimentație publică. Se propune instituirea unei zone **M1\***, cu respectarea indicatorilor existenți atât în PUG cât și in PUZ ul in baza căruia s-a edificat spațiul comercial.

Amplasamentul se situează in intravilanul mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud identificat prin CF nr. 85557,85556, județul Bistrița-Năsăud, strada Andrei Mureșanu nr.9, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Se propune reglementarea terenurilor aflate in proprietatea investitorului în suprafață de **3388 mp**, formate din:

C.F. Nr. 85557, Nr. Cad. 85557: S = 3.045 mp – teren liber de constructii

C.F. Nr. 85556, Nr. Cad. 85556: S = 343 mp – teren rezervat pentru asigurarea accesului.

Terenul reglementat este delimitat astfel:

- La sud: strada Andrei Mureșanu
- La vest: drum de incintă de acces, ½ proprietatea Lidl Romania, ½ proprietatea investitorului, cu drept de servitute reciproc.
- La Est: imobil prestări servicii, imobil locuință unifamilială, drum
- La nord: parcare Lidl Romania.

## 1.3. Surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism
- Planul Urbanistic General al orasului Bistrița
- Regulamentul Local de Urbanism al orasului Bistrița Năsăud
- Ridicare topografică

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Amplasamentul se situează in intravilanul mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud identificat prin CF nr. 85557,85556, județul Bistrița-Năsăud, strada Andrei Mureșanu nr.9, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice. Zona studiata are un caracter predominant rezidential bine inchegat, fiind predominant construita cu imobile de locuinte colective si dotari de cartier specifice acestor zone, cum ar fi spatii de servicii si comerciale la parterul imobilelor precum si ansambluri comerciale construite in spatii tipice acestor functiuni.

### 2.2. Evoluția zonei:

Municipiul Bistrița este situat în partea de nord-est a Podișului Transilvaniei, în Depresiunea Bistriței și este străbătut de râul Bistrița. Principala cale de acces este drumul european E58 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Municipiul este amplasat pe un teren plan, la o altitudine de 356 m.

Zona de locuinte colective aflata in vecinatatea amplasamentului studiat prin PUZ s-a dezvoltat in perioada socialista..

### 2.3. Elemente ale cadrului natural:

Municipiul Bistrița este situat în subunitatea morfologică Dealurile Bistriței. Suprafața pe care se află este o regiune mai coborâtă cunoscută ca Depresiunea Bistriței. Această depresiune este deschisă la sud-vest și nord-est, iar înspre nord și sud este mărginită de dealurile: Cetate (Burgberg) 686 m, Bistriței (549 m), Ciuha (620 m), Corhana, Cocoș, Jelnei, Codrișor (Schieferberg), Cighir. Depresiunea Bistriței este de origine eroziv-acumulativă. Este străbătută de râul Bistrița care izvorăște de pe versantul nordic al Munților Călimani, de sub vârful Bistricioru, de la o altitudine de 1562 m, parcurgând un traseu de 64 km până la intrarea în oraș. Aici primește doi afluenți cu debit foarte mic și inconstant, pârâul Ghinzii și pârâul Jelnei. De pe Dealul Cetății își adună apele pârâul Căstăilor care se varsă în râul Bistrița între Bistrița și Vișoara. Râul Bistrița traversează localitatea Vișoara, trece pe la marginea localității Sărata și se varsă în râul Șieu. Clima Bistriței este temperat-continentală, cu veri mai umede și relativ călduroase, iar iernile mai puțin uscate și relativ reci. Regimul temperaturii este determinat de cadrul natural în care este amplasat municipiul Bistrița, precum și de urbanistica sa care creează microclimatul specific Bistriței. Temperatura medie multianuală este de 8,3 °C.

### 2.4. Circulația:

Terenul care face obiectul acestui PUZ dispune de accesibilitate multiplă din str. A. Mureșanu și Colibiței. Strada Andrei Muresanu este configurată cu 3 benzi de circulație pe sens. Strada Colibiței are 1 bandă de circulație pe sens.

Pe direcția est-vest principalele artere de circulație sunt str. Ion Slavici și Petre Ispirescu.

Pe direcția nord-sud principalele artere de circulație sunt str. Colibiteti și Andrei Muresanu.

Zona este bine deservită de liniile de transport local.

Se propune realizarea accesului carosabil din str. Andrei Mureșanu și din drumul de incintă existent pe latura vestică a zonei reglementate, precum și a unui acces secundar din strada Colibiței

Drumul de incintă are ampriza de 9m și este pretabil asigurării accesului pentru funcțiunile propuse.

### 2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenurile din zona studiată sunt ocupate în mare parte cu imobile de locuințe colective și imobile cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime P+4E – P+8E construite preponderant înainte de 1989.

Se propune urbanizarea terenului studiat în scopul reglementării unei zone mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare: comerț, birouri, alimentație publică.

Se propune instituirea unei zone **M1\***, cu respectarea indicatorilor existenței atât în PUG cât și în PUZul în baza căruia s-a edificat spațiul comercial.

### 2.6. Echiparea edilitară:

În prezent perimetrul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare: apă, curent electric, gaz, canalizare.

### 2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița și conform legislației în vigoare.

Terenurile incadrate in zona de studiu au categoria de folosinta de curti constructii, deci fara surse de poluare semnificativa a mediului.

Interventiile propuse in cadrul terenurilor studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

## 2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării

Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Bistrita la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției);
2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea la sediul primăriei, anunț în presa locală;
3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;

- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;

- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

## 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.Z. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- Zona este încheată din punct de vedere funcțional, dezvoltată în mare parte pe o structură urbană deschisă, mobilată cu funcțiuni preponderent de locuire.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime mari, imobile P+4E – P+8E

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale, cu accesibilitate multipla din str. A. Mureșanu și Colibiței.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va reprezenta un ansamblu rezidențial de locuințe colective și dotări complementare la parterul imobilelor, care vor acoperi

necesarul de spații de locuire pe perioada următoare. Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestor imobile.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent și refacerea zonelor afectate de lucrările de construcție propuse.

### 3.4. Modernizarea circulației:

- Nu este cazul
- 

### 3.5. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Intervențiile propuse au ca scop generarea unei zone mixte pentru locuințe colective și dotări complementare, asigurarea unei circulații coerente în cadrul cvartatului din care va face parte.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este cel care reglementează posibilitățile de edificare în zona studiată.

**Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:**

#### UTR existent

**IS2** - subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip comercial și servicii de comerț cu produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier

POT maxim = 50,00%

CUT maxim = 2.50

#### **INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR PROPUS: M1\***: zonă mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare: comerț, alimentație publică, birouri, servicii diverse

POT maxim = 50,00%

CUT maxim = 2.50

Regim de înălțime propus

= (1-2S)P+4E+2ER

Hcornisa maxim propus

= 17.00m

Hmax propus

= 23.00m

#### **Suprafața estimată**

Sc

= 1439,50 mp

Sd

= 8.470,00 mp

Număr estimate apartamente

= 83 ap.

S estimată spații comerciale

= 1.140,00 mp

**Necesar parcaje estimat**

=106

83 apartamente + 24 spații comerciale

**Nr locuri parcare propuse estimat**

=116

97 în subsol + 19 pe sol

P.O.T. exist. = 0,00 %	P.O.T. estimat mobilare = 42.47%
C.U.T. exist. = 0,00	C.U.T. estimat mobilare = 2,50

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	3388.00	100
SUPRAFATA CIRCULATII	343.00	
10,12		
SUPRAFATA NEUTILIZATA	3045.00	89,88

**BILANT TERITORIAL PROPUS:**

	mp	%
ZONA FUNCTIONALA T		
circulatii existente – asfalt	343	100
ZONA FUNCTIONALA M1*	3045	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	1439,50	47,28
SUPRAFATA SPATII VERZI	914	30,00
SUPRAFATA SPATII PAVATE	691,50	22,72

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin prelungirea traseelor existente în zonă și prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Alimentarea cu apa si canalizare: rețeaua de alimentare cu apa va fi prelungita din zona intravilanului, pe cheltuiala beneficiarilor.

Alimentarea cu gaze naturale: rețeaua de gaze naturale va fi prelungita din zona intravilanului, conform documentatiilor tehnice ce urmeaza a fi elaborate si a avizului furnizorului de gaze naturale din zona.

Alimentarea cu energie electrica: rețeaua de energie electrica va fi prelungita din zona intravilanului, conform documentatiilor tehnice ce urmeaza a fi elaborate si a avizului furnizorului de energie electrica din zona.

Telefonizare: rețeaua de telefonizare va fi prelungita din zona intravilanului existent.

**3.7. Obiective de utilitate publică:**

Nu este cazul.

**3.8. Consecințe economice si sociale:**

Conform propunerii PUZ-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic;
- atragerea familiilor tinere in zona, datorită facilităților care în afara zonei preponderente rezidențiale cuprinde spații verzi și dotări de cartier;
- crearea unei premise pentru dezvoltarea întregului areal;



– prin amenajarea peisageră, plantarea peisageră a spațiului verde adiacent Canalului Morii se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

### 3.9. Categoriile de costuri si operatiuni propuse:

#### 1. In sarcina investitorilor:

- realizarea intregii investitii ce face obiectul PUZ

#### 2. In sarcina autoritatilor publice locale:

– Nu este cazul

### 4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Bistrita.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

Arh. Mihai SCHMIDT

*Membru O.A.R.-T.N.A. 8185*

Coord.urb:

Arh. Urb. Susana Dumitrescu

*Membru R.U.R.*

Cluj-Napoca, Mai 2022

