

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE OBIECT DE INVESTITII

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1 IN IS1(c) REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE SI PARCARE AUTO

AMPLASAMENT

mun. Bistrita, str. Libertatii, nr. 52, jud. Bistrita-Nasaud

BENEFICIAR

RAAL S.A. reprezentata de Ionescu Florin Adrian, mun. Bistrita, str. Industriei, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud

FAZA DE PROIECTARE

Aviz de Oportunitate – P.U.Z.

ELABORATORI

PROIECTANT GENERAL:

runcanian-proiect S.R.L. - J06/233/1997, str. A. Muresanu, 5/5/A/10, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

punct art S.R.L. - J06/488/2013, str. Alea Plopilor, nr. 1A, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

1.2 SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orașului, studii de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orașului, studii de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

Documentatii de urbanism anterioare P.U.Z.

Planul Urbanistic General al Municipiului Bistrita, aprobat cu H.C.L. Nr. 136 din 2013, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bistrita. În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ. Astfel au fost elaborate:

- Actualizare topografică a imobilului;
- Studiu Geotehnic.

Legislație

- Legea Urbanismului si Amenajarii Teritoriului nr. 350/2001, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996;
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ghid privind metodologia de Elaborare si Continutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin nr. 176/16.08.2000;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare; - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor; 6 - Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)

- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul aferent aprobarii PUD/PUZ
- Legislatie din domenii conexe urbanismului si amenajarii teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat in vederea intocmirii "PUZ – MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1 IN IS1(c) REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE SI PARCARE AUTO" se afla în intravilanul municipiului Bistrita, în partea de sud-vest, cu acces auto de pe b-dul Libertatii si are o suprafata cumulate de 4.553mp. Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati :

- est : b-dul Libertatii
 - sud : zona comerciala (IS) – reprezentante auto
 - nord : zona de depozitare ale zonelor de productie invecinate – distante variabile
 - vest : zona de productie – distante variabile
- Circulatia principala in zona se desfasoara pe B-dul Libertatii, drum cu 2 benzi de circulatie pe sens, cu latimea carosabila de 3m fiecare si imbracaminte din asfalt.

2.2 PREVEDERILE PUG APROBAT, DESTINATIA STABILITA PRIN PUG-UL APROBAT PENTRU AMPLASAMENTUL ANALIZAT CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI.

Conform PUG mun. Bistrita aprobat prin HCL 136/2013 prelungit prin HCL 2018 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Bistrita in cadrul subzonei A1 - subzona activitatilor industriale - regim de construire discontinuu în cladiri de tip hala cu regim de inaltime P- P+2E. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, terenul de fata este inclus in UTR 16.

Suprafata de teren ce face obiectul PUZ se invecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de tipul activitati de productie nepoluante, functiuni de tipul institutiilor si serviciilor de interes general si functiuni mixte.

2.3 SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

NR. CRT	PROPRIETARI	NR. CF	NR. CAD	SUPRAFATA
1	RAAL S.A.	57285	57285	2.696mp
2	RAAL S.A.	87745	87745	1.857mp
TOTAL				4.553mp

Imobilul nu are inscrise sarcini asupra sa.

2.4 FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Terenul este ocupat de două construcții, una P+1E, iar cealaltă P. Zona cuprinsă în lungul b-dul Libertatii, si de o parte si de cealalta, a

inceput sa isi modifice functionalitatea, transformandu-se dintr-o zona (industrială) de productie intr-o zona cu caracteristici de institutii si servicii de interes general si zone mixte.

Arealul cuprins intre str. Stramba si zona pasarelei CF, care duce catre Viisoara, a suferit de-a lungul timpului multiple modificari la nivel functional, astfel ca singura zona ramasa in stadiul de a putea fi incadrata in subzona A1 este zona din imediata vecinatate a amplasamentului studiat, si anume actuala fabrica de otet, Acetica S.A.

In ceea ce priveste restul imobilelor, acestea si-au modificat functiunile in zone de institutii si servicii de interes general si zone mixte.

2.5 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA A ZONEI, A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona este echipata cu utilitati:

- apa
- canalizare
- energie electrica
- telefonie
- retele gaz metan.

Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si in interiorul parcelei.

2.6 DISFUNCTIONALITATI

- noua functiune propusa nu se poate corela cu caracteristicile si reglementarile subzonei in care este incadrat imobilul in momentul de fata.

- starea cladirilor existente este una precara, iar aceasta nu corespunde cu cerintele actuale

- nu exista reglementari urbanistice privind subzone propusa de institutii si servicii de interes general.

- curtea si terenul adiacent au o stare precara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1.1. FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIU DE OPORTUNITATE:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specific, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbana accentuata.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initierii "Planului Urbanistic Zonal – MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1 IN IS1(c) REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE SI PARCARE AUTO" pe terenul proprietate privata a RAAL S.A., situat in mun. Bistrita, b-dul Liberatii, nr. 52.

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic a functiunilor de institutii si servicii de interes general.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru :

- generarea unei zone de institutii si servicii de interes general
- asigurarea cooperarii, în vederea realizarii unei zone coerente, valorificându-se potentialul zonei;

Proiectul propus urmareste:

- stabilirea teritoriului care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- asigurarea suprafetelor necesare pentru spatii verzi in incinta
- protejarea de poluarea fonica si capacitati de transport admise
- protejarea vegetatiei stradale
- crearea de spatii semipublice si parcaje
- crearea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale copiilor, vârstnicilor si ale persoanelor cu handicap în utilizarea spatiilor publice.
- stabilirea dotarilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilitati;
- conectarea la celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona

Clădirile propuse vor pastra amprenteles celor doua cladiri deja existente pe teren, cat si aliniamentul atat fata de b-dul Liberatii cat si fata de laturile parcelei.

Obiectivul se va realiza în incinta imprejmuita si amenajata.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, în parcare din incinta.

Numarul de parcaris se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislatia specifica.

In cadrul parcelei se vor respecta amplasamentele actuale ale cladirilor existente.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor nu vor crea discomfort estetic.

Utilizari admise:

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate - scuaruri;

Utilizari interzise:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de beneficiar.

1.2. STUDIU CU PRIVIRE LA POSIBILITĂȚILE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI

- studiu al zonelor adiacente cu privire la viitoare posibilități de acces, corleări cu alte strazi, propuneri de realizare a unor noi strazi.
- propuneri de zonificare/mobilare urbana conform noilor dezvoltări și a solicitărilor de modificări ale subzonelor existente (din industrial/producție în zone mixte sau de instituții și servicii).

1.3. PROPUNERI ÎN URMA STUDIULUI CU PRIVIRE LA POSIBILITĂȚILE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI

În urma analizelor cu privire la viitorul dezvoltării zonelor adiacente amplasamentului studiat se propun, la nivel de studiu, conform planselor atasate următoarele elemente:

- strazi de legatură cu str. Stramba, care vor face parte din domeniul public, cu acces din zona blvd. Libertății. Posibilitățile de realizare a acestor strazi sunt susținute și de studiul de trafic realizat în zona cu această ocazie.
- acces pietonal – din blvd. Libertății și de pe strazile de legatură propuse (în faza de dezvoltare pe zona studiată)
- acces auto specializat - din blvd. Libertății și de pe strazile de legatură propuse (în faza de dezvoltare pe zona studiată)

- acces auto in zona de parcare supraterana/subterana - din blvd. Libertatii si de pe strazile de legatura propuse (in faza de dezvoltare pe zona studiata)
- modificarea incadrarii subzonelor adiacente din A1 – subzone industriale si de productie in M1 – subzone mixte sau IS1 – subzone de institutii si servicii, in vederea permiterii dezvoltarii zonelor cu preponderenta de locuire, comerciale si de amplasare si echipare cu anumite zone de servicii.
- Propuneri, la nivel de studiu de mobilitate urbana conform planșelor atasate, cu cladiri care vor adaposti zone de locuire colectiva si spatii comerciale in zona parterului, eventuale zone de servicii cu regimuri de inaltime de pana la P+5E si P+5E/6E+ER in zona cea mai inalta.

1.4. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul studiului se prezinta analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
 - inaltimile maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente
 - asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;
 - reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.
- Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in viitor P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

1.5. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

Conform incadrarii in subzona IS1, respectiv noua subzona propusa, IS1c, reglementarile pentru aceasta subzona sunt urmatoarele (se propun urmatoorii indici de ocupare și utilizare a terenului):

Regim de inaltime maxim:

- CORP 1 – (S)+P+4E+ER
- CORP 2 – (S)+P+5E+ER
- CORP 3 – (S)+P+6E+ER

P.O.T. max = 50%.

P.O.T. propus = 50%.

CUT max. = 2.50

CUT propus = 2.50

Zona verde amenajata in incinta în procent de minim 30%;

Inaltimea maxima la frontul stradal va fi de 15m + etajul retras (max. 18m)

Vor fi amenajate:

- Acces pietonal – din blvd. Libertatii si de pe drumul de acces propus (in faza de dezvoltare pe parcela studiata)
- Acces auto specializat - din blvd. Libertatii si de pe drumul de acces propus (in faza de dezvoltare pe parcela studiata)
- Acces auto in zona de parcare supraterana/subterana - din blvd. Libertatii si de pe drumul de acces propus (in faza de dezvoltare pe parcela studiata)
- Spatii verzi

1.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este echipata cu utilitati

- apa
- canalizare
- energie electrica
- telefonie
- gaz metan

Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si in interiorul parcelei.

2. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii in continuare a cvartalului cu acces principal dinspre centrul municipiului Bistrita cat si dinspre sudul localitatii.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii unei zone de institutii si servicii de interes general, in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste este oportuna dezvoltarii zonei.

După obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ .

Intocmit,
Coordonator RUR – arh. Mariana -Rodica Michiu Dinescu
arh. Cornel-Ioan Runcan