

# **VOLUMUL I**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Întocmire documentație

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

#### **PENTRU REALIZAREA UNOR LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(sau S)+P+2E, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCESE**

**Bistrița, județul Bistrița-Năsăud**

**Beneficiari**

**COZONAC OCTAVIAN-DĂNUȚ și COZONAC ADRIANA**

**Proiectant :**

**S.C.RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.**

**CUI 25358943**

**S.C. CILTECK CONSTRUCT S.R.L.**

**CUI46710383**

**Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de arhitect**





## FOAIE DE GARDĂ

---

DENUMIREA LUCRĂRII:

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL  
PENTRU REALIZAREA UNOR LOCUINȚE COLECTIVE ÎN  
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(sau S)+P+2E,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCESE**

NUMĂRUL VOLUMULUI

**I**

DENUMIREA  
VOLUMULUI

**MEMORIU de PREZENTARE**

DENUMIREA  
BENEFICIARULUI

**COZONAC OCTAVIAN-DĂNUȚ și COZONAC ADRIANA**

DENUMIREA  
PROIECTANTULUI

**S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.  
S.C. CILTECK CONSTRUCT S.R.L.**  
arh. Radu Săplăcan  
arh. Teodora Pop

DATA PREDĂRII

ianuarie 2023



## LISTA SEMNĂTURILOR

---

**PROIECTANT GENERAL**

**S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.**

Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,  
jud. Bistrița Năsăud

**S.C. CILTECK CONSTRUCT S.R.L.**

Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,  
jud. Bistrița Năsăud

**ȘEF DE PROIECT**

arh. Radu Săplăcan

**PROIECTANT**

arh. Teodora Pop



# MEMORIU DE PREZENTARE

## CUPRINS

---

<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>9</b>
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	9
1.2. OBIECTUL PUZ	9
1.3. SURSE DOCUMENTARE	9
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	<b>10</b>
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	10
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	10
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	10
2.4. CIRCULAȚIA	11
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	11
2.6. PROBLEME DE MEDIU	11
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	11
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	<b>12</b>
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
3.2. PREVEDERI ALE PUG	12
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	12
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	13
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	13
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	14
<b>4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	<b>15</b>

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA UNOR LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE  
ÎNĂLȚIME MAXIM D(sau S)+P+2E, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCESE



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA UNOR LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(sau S)+P+2E, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCESE
Beneficiar :	COZONAC OCTAVIAN-DĂNUȚ și COZONAC ADRIANA
Proiectant general :	S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L. S.C. CILTECK CONSTRUCT S.R.L.
Data elaborării:	ianuarie 2023

### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta lucrare se realizează în scopul sistematizării urbanistice a zonei, în vederea constituirii unei zone de locuințe colective cu maxim 6 unități locative/construcție.

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic zonal sunt:

1. **Rezolvarea profilului stradal** astfel încât dezvoltarea zonei să fie adecvată funcțiunii dominante;
2. **Reglementarea zonei de locuințe colective** astfel încât acestea să fie un plus-valoare pentru zona de locuințe în curs de dezvoltare.
3. **Realizarea unui concept de mobilare urbanistică**, care să ilustreze modul de inserție al unor imobile cu funcțiuni de locuire pe zona studiată.

### 1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate sunt:

- Planul Urbanistic General al orașului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud;
- Legislația în vigoare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată cuprinde terenul identificat prin extrasul CF nr. 61373, situat în intravilanul municipiului Bistrița, jud. Bistrița- Năsăud. Parcela are o suprafață de 1574 mp și este localizată în zona de nord a municipiului Bistrița.

Accesul principal în zona studiată se face direct din drumul existent pe latura sudică , care este conectat la Strada Constantin Brâncoveanu.

Principalele atuuri ale acestei zone sunt:

- Proximitatea funcțiunilor mixte din zonă;
- Stadiul avansat de dezvoltare al zonei.

Este imperios necesar ca prin dezvoltările viitoare aceste calități să fie conservate și valorificate pentru că acestea asigură confort și o calitate ridicată a vieții pentru viitorii utilizatori ai zonei.

Zona este la momentul actual puternic dezvoltată, având conturat un caracter rezidențial. Cartierul este în curs de dezvoltare, fiind construit parțial cu clădiri având funcțiunea de locuire.

### 2.2. Încadrare în localitate

Parcela are o suprafață de 1574 mp și este localizată în zona de nord a municipiului Bistrița.

Accesul principal în zona studiată se face direct din drumul existent pe latura sudică , care este conectat la Strada Constantin Brâncoveanu.

Zona studiată se învecinează, către:

- Nord-Proprietăți private
- Est- Proprietate privată
- Vest - Proprietate privată
- Sud – drum de acces

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu. Parcela studiată este în domeniul privat a beneficiarilor COZONAC OCTAVIAN-DĂNUȚ și COZONAC ADRIANA.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### Relieful

Terenul studiat se găsește pe un teren care prezintă o diferență de nivel de aprox. 3m, altitudinea mai joasă fiind spre drumul de acces.

#### Clima

Din punct de vedere climatic, județul se încadrează în zona continental moderată, cu unele influențe polar maritime și temperat maritime. Vânturile suflă din sector estic și au o medie de 3,1m/s. Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest

sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,7C, iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 18,9C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații - iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă - februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest- est.

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.

## **2.4. Circulația**

Accesul principal în zona studiată se face direct din drumul existent pe latura sudică , care este conectat la Strada Constantin Brâncoveanu.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu, parcela fiind identificată prin extrasul CF nr. 61373 .Parcela este la momentul actual liberă de construcții.

Categoria de folosință a terenului este de livadă.

Echipare edilitară

### **Alimentare cu energie electrică**

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este existentă în zonă.

### **Alimentare cu apă potabilă**

Rețeaua publică de alimentare cu apă este existentă în zonă.

### **Alimentare cu gaze naturale**

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale este existentă în zonă.

### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Rețeaua publică de canalizare este existentă în zonă.

## **2.6. Probleme de mediu**

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

## **2.7. Opțiuni ale populației**

Zona din imediata vecinătate este parțial construită, clar dominată de un caracter de locuire. Se propune realizarea unor locuințe colective, cu număr limitat de 6 unități locative/construcție, cu suprafața construită de maxim 250m<sup>2</sup> și un regim de înălțime de maxim 3 niveluri supraterane, astfel încât construcțiile propuse vor fi integrate în zona de locuințe din punct de vedere volumetric și nu vor genera disfuncționalități pentru locuințele unifamiliale din zonă.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare PUZ-ului au arătat oportunitatea și sustenabilitatea realizării acestei investiții.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG în vigoare al municipiului Bistrița, zona studiată este încadrată astfel:

<b>BILANȚUL TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>		
<b>Zona studiată</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>%</b>
Teren situat în <b>Zona de locuire - L2 Subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate</b>	1574	100.00%
<b>Total</b>	<b>1574</b>	<b>100.00%</b>

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala valoare a cadrului natural existent o constituie topografia terenului, ușor de amenajat .

#### 3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea accesului de pe drumul amplasat pe latura sudică, a cărui profil este reglementat prin actuala documentație de urbanism.

#### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală studiată este de 1574 mp, conform CF-ului nr. 61373.

Suprafața va fi reglementată conform tabelului de mai jos. În ultimele două coloane ale tabelului este calculată suprafața minimă de spații verzi, conform reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism atașat. Calculul este făcut pentru fiecare zonă funcțională luând în considerare suprafața minimă de spații verzi specificată în fiecare UTR.

### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ:**

<b>BILANȚUL TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>			<b>Suprafață minimă de spații verzi/zonă funcțională</b>	
<b>Zona studiată</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>%</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>%</b>
<b>L2* - Zona de locuire colectivă cu regim de înălțime maxim D(sau S) + P+2E</b>	1574	100.00%	472.2	30.00%
<b>Total</b>	<b>1574</b>	<b>100.00%</b>	<b>472.2</b>	<b>30.00%</b>

### **INDICI URBANISTICI PROPUȘI:**

#### **UTR L2\* - Zonă de locuire colectivă cu regim de înălțime maxim D(sau S) + P + 2E**

POT = 40% ; CUT = 1.5

Regim de înălțime maxim admis:

D(sau S) + P + 2E

13.00m

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentare cu apă**

Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

#### **Canalizare menajeră**

Rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

#### **Alimentare cu gaze naturale**

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate menajere**

Apele uzate vor fi preluate de către rețeaua de canalizare existentă în zonă, care le va asigura epurarea conform legislației în vigoare.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate , transportate și depozitate de către compania de salubritate.

**Plantări de zone verzi**

Zonele verzi configurate prin prezenta documentație vor fi plantate cu specii locale.

**Zone protejate**

Activitatea propusă nu va genera poluanți de natură să pericliteze sănătatea populației sau mediul înconjurător. Zona studiată este în afara sitului Natura 2000. Activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei.

Activitatea propusă prin proiect nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

Terenul rămâne în întregime în proprietatea beneficiarului prezentei lucrări.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE



Se propune realizarea unor locuințe colective, cu număr limitat de 6 unități locative/construcție, cu suprafața construită de maxim 250m<sup>2</sup> și un regim de înălțime de maxim 3 niveluri supraterane, astfel încât construcțiile propuse vor fi integrate în zona de locuințe din punct de vedere volumetric și nu vor genera disfuncționalități pentru locuințele unifamiliale din zonă.

Prin propunerea elaborată s-a urmărit configurarea unei zone rezidențiale, având la bază următoarele principii:

- **ORIENTARE SPRE COMUNITATE ȘI FLEXIBILITATE** - prin configurarea unor spații centrale, care încurajează interacțiunea dintre utilizatori și crearea unei comunități, aceste spații pot avea utilizări multiple și flexibile (spațiu de joacă pentru copii, spațiu de întâlnire, etc.).

Acest demers se va executa fara a produce prejudicii de orice natura atat vecinilor cat si traficului rutier si pietonal din zona. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic) vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.

Întocmit:  
**arh. Teodora Pop**  
Șef de proiect:  
**arh. Radu Săplăcan**