



Beneficiar: Municipiul Bistrița  
Nr. 38214 / 11.04.2023

APROBAT,  
PRIMAR  
IOAN TURC

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

### ***1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus***

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: **“Amenajare parcare, str. Lupeni”**
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Primarul municipiului Bistrița
- 1.3. Beneficiarul investiției: Municipiul Bistrița.

### ***2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus***

#### **2.1. Scurtă prezentare privind:**

##### *a) deficiențe ale situației actuale:*

Primăria municipiului Bistrița are în derulare proiecte de mobilitate care prin specificul lor vizează îmbunătățirea transportului public urban de călători prin achiziția de autobuze electrice, realizarea de benzi dedicate/ prioritare, piste de bicicliști, managementul traficului și astfel s-a eliminat posibilitatea de a staționa sau parca, în zona străzilor de pe traseul proiectelor **”Linia verde de transport public utilizand mijloace de transport electric sau hibrid cu norma de poluare redusa”** și **”Amenajare piste de ciclisti in municipiul Bistrita et I”** care duc la diminuarea semnificativă a locurilor de parcare din zonele afectate.

Totodata, dezvoltarea explozivă a parcului auto al municipiului Bistrița în ultimii ani, cât și punerea în aplicare a proiectelor de mai sus, a impus găsirea unor soluții viabile pentru dezvoltarea numărului de locuri de parcare. În acest sens au fost identificate mai multe zone unde pot fi amenajate parcări publice, subterane/supraterane, investiții care au fost propuse pentru a contracara diminuarea locurilor de parcare ce va interveni odată cu intervenția și modernizarea arterelor principale de circulație.

Una din locațiile identificate este situată în zona centrală a municipiului, zona străzilor Gheorghe Șincai – Lupeni, terenul identificat figurând în proprietatea Bisericii Romano-Catolice Bistrița, înscris în CF Bistrița nr.50870.

##### *b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:*

Prin realizarea investiției, se va crea noi locuri de parcare, măsura benefică pentru toti detinatorii de autoturisme locali si turisti.

*c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:*

Nerealizarea acestui obiectiv de investiții ar duce la perpetuarea actualelor deficiențe ale spațiului, chiar și accentuarea acestora.

**2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus:**

Primăria municipiului Bistrița are propuse următoarele obiective de investiții:

- "Parcare etajata D+P str. Vasile Lupu", care constă în construcția propriu-zisă a unui imobil cu destinația de parcare cu 100 de locuri.
- "Parcare etajata D+P str. Ion Minulescu", care consta în construcția propriu-zisă a unui imobil cu destinația de parcare cu 93 de locuri.

**2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus:**

- Se încadrează în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/14.11.2013 prelungit cu HCL nr.184/2018.
- Strategia de dezvoltare locală a municipiului Bistrița pentru perioada 2010-2030 actualizată 2022 , aprobată prin HCL nr.225/27.10.2022;
- Planul de mobilitate urbană durabilă Bistrița 2021-2027, aprobat prin HCL nr. 226/27.10.2022;

**2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții:**

Nu este cazul.

**2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției:**

Obiectiv general preconizat: Crearea de noi locuri de parcare în zona centrală a municipiului Bistrița în condiții moderne, cu un sistem de acces, conform normelor actuale și reconfigurarea și revitalizarea zonei.

**3. Estimarea suportabilității investiției publice**

**3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:**

Evaluare parcare - sistem rutier propus din:

- pavaj de beton de 8 cm
- nisip de 5 cm
- balast stabilizat 20 cm
- balast 35 cm

Preturile aferente fiecărei strat din sistemul rutier propus s-au luat din lucrările în curs

de execuție în anul 2021 actualizate, rezultând un preț de 456,96 lei/ mp astfel:  
Parcarea nr. 1 – 30 de locuri pe o suprafață de aproximativ 595 mp => 271.891 lei  
Parcarea nr. 2 – 63 de locuri pe o suprafață de aproximativ 1410 mp => 644.313 lei

**Aceste parcări vor fi în regim de Monitorizare parcare 58.155,30 € x 19% x 5 lei**  
**= 346.024,04 lei fara TVA**

**TOTAL = 1.436.306,80 lei cu TVA**

**3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege:**

În vederea elaborării documentației tehnico-economice constând din elaborarea tuturor fazelor de proiectare, conform art. 5 (1) din HGR nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, pentru obiectivele mixte de investiții, sunt:

- (i) studiu de prefezabilitate, după caz;
- (ii) studiu de fezabilitate, completat cu elementele specifice din documentația de avizare a lucrărilor de intervenții;
- (iii) proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;
- (iv) proiect tehnic de execuție;

Pentru elaborarea SF sunt necesare efectuarea următoarelor documente: studiu Geo, Studiu topografic. Astfel , cheltuielile de proiectare s-au estimat la 5% din valoarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții și sunt de :

**1.436.306,80 lei cu TVA x 5% = 71.815,34 lei cu TVA**

se defalca astfel:

- a) Realizarea documentației pentru studiu de fezabilitate: 71.815,34 X 45% (pt SF +ST+SG+ Doc avize) = 32.316,90 lei cu TVA
- b) Realizarea documentației DTAC, a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție: 71.815,34 X 55% = 39.498,44 lei cu TVA ;**

la care se adaugă :

- a. Asistenta tehnică (a proiectantului și dirigenție de șantier) 1.436.306,80 lei cu TVA x 2% = 28.726,14 lei cu TVA ;
- b. Elaborare PUD solicitat prin CU. Nr. 260/10.02.2023

Având în vedere că obținerea certificatului de urbanism pentru autorizarea lucrărilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal s-a inclus în contractul de servicii și elaborarea acestuia.

Estimarea valorii s-a făcut conform Metodologiei de calcul al onorariilor și prețurilor pentru proiectarea investițiilor din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului – Ordin MLPAT nr.11/N/1994, Anexa 7.3.D “Plan urbanistic de detaliu”, valoarea tarifului se determină conform prevederilor tabelului 7.3.C din anexe, se iau valoare proiectare tranșă aferentă până la 1 ha, în zonă urbană (poz.1).

Astfel avem:

$$T = 1000 \times T_o = 1000 \times 35,84 \text{ lei/ora} = 35.841,10 \text{ lei fără TVA}; / 42.650,91 \text{ lei cu TVA}$$

$T_o$  = tarif mediu orar = 35,84 lei/ora, care s-a făcut conform datelor statistice puse la dispoziție de INSSE: câștigul salarial mediu net lunar pe activități profesionale științifice și tehnice, pentru luna februarie este de 6.093 lei/ 170 ora/luna = 35,84 lei/ora

**Valoarea estimată a serviciilor de proiectare și asistență tehnică este 143.192,39 lei cu TVA**

#### **3.2.5. Cheltuieli necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 260 / 10.02.2023 pentru elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației pentru amenajare parcare, este necesar a se obține avize/acorduri în valoare de **10.000 lei fără TVA**.

#### **3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată):**

Buget Local, s-au alte surse atrase.

#### **4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente**

##### **Regimul juridic:**

- imobil 7 clădiri și teren (curți construcții și arabil) în suprafață de 6.244 mp, situat în intravilanul Mun. Bistrița;
- conform PUG al Mun.Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prel. cu HCL nr.184/2018, proprietate a Parohiei Romano - Catolice Bistrița (conform Cf nr.50870);

- conform PUZ "Zona Construită protejată a mun. Bistrița" aprobat prin HCL nr. 73/2009, imobilele sunt situate în interiorul ansamblului urban fortificat al Mun. Bistrița, subunitatea istorică de referință S1R 04, imobilul fiind înscris în Lista Monumentelor istorice 2015 ca monument istoric, având codul BN-11-mA-01568.02;

### **Regimul economic:**

- folosința actuală: clădiri cu destinația biserică, casă parohială, sală de religie, locuință de serviciu, magazie - garaj, cantină săraci, lemnărie și teren (curți construcții și arabil) în suprafață de 6.244mp;

- destinație: conform PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, imobilul este situat în intravilanul Mun. Bistrița, localitatea componentă Bistrița, UTR 1 - **subzonă care se va edifica în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) - conform PUZ Centru Istoric.**

Utilizări admise: funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de culte. Utilizări admise cu condiționări: se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, etc. Utilizări interzise: incompatibile cu statutul de zonă protejată și cu funcțiunea de culte; ce pot deveni un pericol prin poluare sau trafic intens; care au ca profil depozitare en-gros, depozitare cu comercializare produse inflamabile sau toxice, amplasarea neadecvată a unor reclame de dimensiuni exagerate, aparate de aer condiționat, contoare, cablaje, etc.;

- zona A de impozitareconform HCL nr.144/2014;

### **Regimul tehnic:**

- documentații de urbanism în vigoare: PUZ "Zona Construită protejată a mun. Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009;

- PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018;

- conform prev.doc.de urbanism în vigoare, posibilitatea amenajării unei parări în str. Lupeni, mun.Bistrița, se va putea face cu respectarea următoarelor lucrările propuse vor ține seama de caracterul istoric al zonei; POT max.60%; CUT max. 1 ,5 ADC/mp; în zonă există utilități publice (apă-canal, energie electrică, gaze naturate).

Accesul se va realiza din str.Lupeni (modernizată). Se vor respecta prevederile Codului Civil.

- **Reglementările specifice nr.9798/30.01.2023 privind intervențiile în centrul istoric al municipiului Bistrița pentru imobilul din str. Gheorghe Șincai nr.26**



întocmite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism aferent SIR 04, anexate, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;

- documentația se va întocmi și semna în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire se va face cu respectarea reglementărilor unui PUD aprobat;

## 5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Amplasamentul propus este situat în municipiului Bistrița zona centrala protejata, str. Gh. Sincai, C.F. nr.50870, cad 50871C1, proprietatea Bisericii Romano-Catolică Bistrița prin Parohia Romano-Catolică Bistrița, va pune la dispoziție parte din imobilul-teren identificat prin planul de situație prevăzut în Anexa nr.1 la HCL nr.40/23 febr.2023, astfel sunt 2 parcele de teren în suprafață de  $S(1) = 1386\text{mp}$  și  $S(2) = 580\text{mp}$  pentru care se va încheia un contract de constituire a unui drept de suprafață în favoarea Municipiului Bistrița asupra imobilului-teren în suprafață de 1.966 mp, în vederea realizării proiectului de amenajare a unei parcuri publice.



*b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;*

Accesul la imobil se face atât din str. Gh. Sincai cât și din str. Lupeni.

*c) surse de poluare existente în zonă;*

Nu se cunosc surse de poluare în zona.

*d) particularități de relief;*

Imobilul aflat în studiu reprezintă o suprafață relativ plană.

*e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;*

Se vor solicita avize și acorduri de la detinatorii de utilități.

Investiția necesită racordarea la utilități (energie).

*f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare /protejare, în măsura în care pot fi identificate;*

Toate lucrările propuse se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rețelele de utilități publice (apă, canalizare, curent, gaze naturale, telefonie).

*g) posibile obligații de servitute;*

Nu au fost identificate posibile obligații de servitute.

*h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;*

Pe amplasamentul propus există clădiri cu destinația biserică, casă parohială, sală de religie, locuință de serviciu, magazie - garaj, cantină săraci, lemnărie și teren (curți construcții și arabil) în suprafață de 6.244mp. Parcarea se va amenaja pe terenul aferent fără a afecta construcțiile existente.

*i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;*

La proiectarea obiectivului de investiții “ **Amenajare parcare, str. Lupeni**”

– se va ține seama de reglementările urbanistice aplicabile în zona, respectiv Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin HCL 136/14.11.2013 și Regulamentul local de urbanism aferent PUG (POT și CUT) dar și de **reglementările specifice nr.9798/30.01.2023 privind intervențiile în centrul istoric al municipiului Bistrița pentru imobilul din str. Gheorghe Șincai nr.26 întocmite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism aferent SIR 04, anexate, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;**

Pentru realizarea obiectivului este necesar elaborarea PUD conform prevederilor art.48 din Legea 350/2001 modificată.

*j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.*

Conform PUZ, clădirile și terenul (Cf nr.50870) în suprafață de 6.244mp face parte din "Zona Construită protejată a mun. Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009, imobilele sunt situate în interiorul ansamblului urban fortificat al Mun.Bistrița, subunitatea istorică de referință S1R 04, imobilul fiind înscris în Lista Monumentelor istorice 2015 ca monument istoric, având codul BN-11-mA-01568.02;

## **6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:**

### *a) destinație și funcțiuni:*

Obiectivul de investiție propus are ca destinație realizarea unei parcare pentru autoturisme cu sistem inteligent de monitorizare și taxare.

### *b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:*

Suprafața de studiu destinată construirii parcarii și căilor de acces auto este de 6.244mp din care Parohia Romano-Catolică Bistrița, în calitate de proprietar, va pune la dispoziție parte din imobilul-teren în suprafață de 1.966 mp, compus din 2 parcele de teren în suprafață de  $S(1) = 1386\text{mp}$  și  $S(2) = 580\text{mp}$ , în situat în municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.26, județul Bistrița-Năsăud, identificat în CF nr.50870 Bistrița în baza Acordului nr.221/31.01.2023 al Arhiepiscopiei Romano-Catolică Alba Iulia și trebuie să asigure amenajarea pentru un număr de minim 90 locuri de parcare.

Amenajarea parcarii va fi astfel aleasă încât să țină cont de Reglementările specifice nr.9798/30.01.2023 privind intervențiile în centrul istoric al municipiului Bistrița pentru imobilul din str. Gheorghe Șincai nr.26 întocmite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism aferent SIR 04, anexate, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, de determinarea modului și/sau al gradului de afectare a clădirilor învecinate de execuția lucrărilor, respectiv de exploatarea ulterioară a construcțiilor și de studiul de impact asupra mediului .

Mărimea locurilor de parcare, a căilor de rulare din parcare, vor fi proiectate în conformitate cu normativul NP 24/97, cu obligativitatea de a asigura evacuări conform normativului P118/1-1999 privind securitatea la incendiu a construcțiilor (daca este cazul).

Fiecare din cele 2 parcele vor funcționa ca parcări independente, realizate la sol cu sistem rutier din pavaj de beton, locurile de parcare vor fi marcate corespunzător din pavaj de altă culoare, se vor asigura în fiecare parcare - locuri speciale pentru persoanele cu dizabilități, iluminat public, camere de supraveghere, alimentarea cu energie electrică și cu sistem automat de administrare compus din:

- terminal de intrare/ieșire,



- bariere electromagnetice pentru trafic intens,
- casă automată pentru efectuarea plăților,
- camere LPR pentru recunoaștere nr. Matriculare,
- display nr. locuri libere,
- server și aplicațiile software pentru administrarea și managementul sistemului de parcare cu sistem de operare,
- licențe software,
- aplicație mobilă pentru plata parcarii cu cardul bancar,
- stații de încărcare vehicule electrice cu integrare în sistemul automat de parcare .

*c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:*

Conform HGR nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, durata minimă de funcționare este estimată între 32-48 ani.

*d) nevoi/solicitări funcționale specifice:*

Locuri de parcare în condiții moderne, locuri speciale pentru persoanele cu dizabilități, sistem automat de administrare, stații de încărcare pentru autoturisme electrice.

## **7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:**

*- studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:*

Nu este cazul.

### **Studiu geotehnic**

Se elaborează Studiul geotehnic, care reprezintă documentația geotehnică de bază necesară pentru proiectarea oricărei construcții. Acest studiu va fi supus verificării la un specialist vericator de proiecte pentru domeniul Af - Rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ.

### **Studiu topografic**

Realizarea studiului topografic este esențială, având în vedere faptul că acesta este printre primii pași în procesul de realizare al proiectului. Servește ca baza pentru proiectarea construcțiilor și trebuie să obțină viza OCPI.

### **Studiu de coexistență**

Se va realiza doar dacă va fi solicitat de către detinatorii rețelei electrice sau dacă din lucrările propuse rezultă lucrările necesare pentru eliberarea amplasamentului.

## **Supraveghere arheologică pe parcursul execuției lucrărilor**

*- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:*

Amplasamentul propus face parte din zona protejată a municipiului Bistrita și se va ține cont de reglementările specifice nr.9798/30.01.2023 privind intervențiile în centrul istoric al municipiului Bistrița pentru imobilul din str. Gheorghe Șincai nr.26, întocmite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism aferent SIR 04, anexate, fac parte integrantă din certificat de urbanism nr. 260/10.02.2023;

Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va face doar cu respectarea **reglementarilor unui PUD aprobat.**

ÎNTOCMIT  
Serviciul Investiții Căi de Comunicații  
Cihorean Ioan