

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE OBIECT DE INVESTITII

ELABORARE P.U.Z.

CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"

AMPLASAMENT

mun. Bistrita, str. Matei Corvin, nr. 47A, jud. Bistrita-Nasaud

BENEFICIAR

FUNDATIA PENIEL

reprezentata de **Oniga Lucian Ioan**,

sediul in mun. Bistrita, str. Catinei, nr. 44, jud. Bistrita-Nasaud

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.

ELABORATORI

PROIECTANT GENERAL:

runcania-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. Aleea 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.
- Eventuale corelari cu alte studii/propuneri ale zonei

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 aprobării PUD/PUZ
- Legislație din domenii conexe urbanismului și amenajării teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în vederea întocmirii **"ELABORARE P.U.Z. - CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"** se afla în intravilanul municipiului Bistrita, în partea de nord, cu acces auto în momentul de față din str. Subcetate, și are o suprafață de 5.566mp.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:

- est : drumuri de acces/exploatare nemodernizate;
- sud : proprietăți private; subzonă M1.
- nord : proprietăți private; subzonă M1.
- vest : proprietăți private; subzonă M1.

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Subcetate, drum modernizat parțial, cu lățimi variabile.

În zona de nord a amplasamentului se afla str. Matei Corvin, stradă nemodernizată.

În zona de est a amplasamentului se afla un drum de acces cu lățimi variabile, dar nu mai mici de 6m, drum materializat în sistemul electronic de cadastru E-Terra, drum de asemenea propus pentru realizare și modernizare. Acest drum leagă zona de dezvoltare studiată a locuințelor colective, situate în partea de sud a amplasamentului studiat de str. Matei Corvin și de str. Subcetate.

2.2 PREVEDERILE PUG APROBAT, DESTINAȚIA STABILITĂ 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 în intravilanul municipiului Bistrita în cadrul subzonei M1- subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general).

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, terenul de față este inclus în UTR 25.

În momentul de față pe întreaga zonă este instituită o stare de interdicție de construire până la elaborarea de documentații de urbanism tip P.U.Z.

Suprafața de teren ce face obiectul PUZ se învecinează cu terenuri și construcții cu funcțiuni de tipul zone de locuit cu preponderența locuire individuală.

2.3 SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Imobilul nu are inscrite sarcini asupra sa

NR. CRT	PROPRIETARI	NR. CF	NR. CAD	SUPRAFATA
1	FUNDATIA "PENIEL"	89641	89641	5.566mp
TOTAL				5.566mp

2.4 FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, terenul de fata este inclus in UTR 25.

Conform PUG mun. Bistrita aprobat prin HCL 136/2013 prelungit prin HCL 2018 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Bistrita in cadrul subzonei M1 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (instituti si servicii publice de interes general).

In momentul de fata pe intreaga zona este instituita o stare de interdictie de construire pana la elaborarea de documentatii de urbanism tip P.U.Z.

Terenul este liber de constructii.

Folosinta actuala : teren in suprafata de 5.566mp – arabil;

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

Zona este echipata cu utilitati dupa cum urmeaza:

- **Alimentare cu apa**
retea existenta pe str. Matei Corvin – extindere retea
- **Canalizare**
retea inexistentă in momentul elaborarii PUZ
proponeri de realizare retele pe drumul nou propus de acces (drumul care face legatura cu str. Matei Corvin si/sau mai jos pe str. Subcetate)
- **Energie electrica**
retea existenta pe str. Matei Corvin – extindere retea
- **Gaz metan**
retea existenta pe str. Subcetate – extindere retea

2.6 DISFUNCTIONALITATI

- imposibilitatea realizarii unei constructii datorita interdictiei de construire pana la elaborarea de documentatii de urbanism tip P.U.Z.

- imposibilitatea amplasarii unei constructii care depaseste suprafata de 250mp/ADC in subzona M1. (modificare a subzonei din M1 in IS1-ISer – educativ-recreational).

- propunerea si reglementarea unei retele de drumuri capabile sa gestioneze traficul generat si care sa deserveasca viitoarea zona de dezvoltare

- modernizarea si extinderea drumurilor existente si a retelelor de utilitati.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIUL 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 – **CENTRU MULTIFUNCTIONAL EDUCATIONAL RECREATIV "PENIEL"** pe terenul proprietate privata a FUNDATIEI "PENIEL", situat in mun. Bistrita, str. Matei Corvin, nr. 47A.

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic a functiunilor propuse, intrucat vecinatatile vor beneficia de aceasta zona cu caracteristici de multifunctionalitate, respective recreative-educationale..

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

- generarea unei zone de recreere, vecinatatile beneficiind de aceasta zona cu caracteristici de multifunctionalitate, respectiv recreative-educationale situata in continuarea zonelor deja existente.

- 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
- creearea 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 nu vor afecta fondul construit deja existent în zona adiacentă, cât și aliniamentul față de laturile parcelei.

Obiectivele se vor realiza în incinta împrejmuită și amenajată.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, în parcarile din incintă.

Numărul de parcuri se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislația specifică.

În cadrul parcelei se vor respecta amplasamentele actuale ale clădirilor existente.

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor nu vor crea disconfort estetic.

Utilizări admise:

- **U.T.R. - ISer** - subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general, cu înălțime maximă de P+4, (instituții și servicii publice de interes general) în afara zonei protejate;

- subzona cu posibilitate de amplasare a funcțiunilor care depășesc suprafața de **250mp/ADC**;

- instituții, 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;

Utilizări admise cu condiționări:

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;

Utilizari interzise:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor de orice tip 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.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de beneficiar.

3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;

-reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.
Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitor P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei.

Conform încadrării în subzona IS1, respectiv noua subzona propusă, ISer, reglementările pentru această subzona sunt următoarele (se propun următorii indici de ocupare și utilizare a terenului):

Regim de înălțime maxim: S/D+P+4E

Regim de înălțime propus: S/D+P+1E

Procentul maxim de ocupare (POT) este de 50%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 1.20

Zona verde amenajată în incintă în procent de minim 30%

Vor fi amenajate:

- Accese pietonale
- Accese auto
- Locuri de parcare (NR, 1 loc parcare la 3-10 persoane – propus => 86 locuri parcare.

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este echipată cu utilități după cum urmează:

- **Alimentare cu apă**
rețea existentă pe str. Matei Corvin – extindere rețea
- **Canalizare**
rețea inexistentă în momentul elaborării PUZ
proponeri de realizare rețele pe drumul nou propus de acces (drumul care face legătura cu str. Matei Corvin și/sau mai jos pe str. Subcetate)
- **Energie electrică**
rețea existentă pe str. Matei Corvin – extindere rețea
- **Gaz metan**
rețea existentă pe str. Subcetate – extindere rețea

4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele juridice dezvoltării în continuare a cvartalului cu acces propus spre drumul de pe latura estică, drum propus spre modernizare și care va face legătura dintre str. Matei Corvin și str. Subcetate, adiacent propunerii de dezvoltare de locuințe colective studiate prin P.U.Z.-uri anterioare în zona

din sudul amplasamentului studiat. În aceasta zonă potențialul dezvoltării unei zone de institutii și servicii de interes general, în concordanță cu necesitățile actuale, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trasaturile specifice ale zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice și a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

După obținerea Avizului de Oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

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

