

MEMORIU DE PREZENTARE

Intocmit in conformitate cu Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de Urbanism PUZ-GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizata si Ordinul nr. 233/2016.

FOAIE DE GARDA

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect:	P.U.Z. construire ansamblu de imobile cu functiuni mixte: spatii comerciale, servicii si locuinte colective, amenajari exterioare si circulatii.
Beneficiar/ Investitor:	SC. DAVIDAN IMOBIL SRL SC. CFF CENTER GRUOP SRL Calea Moldovei nr.44C ap.74 mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament:	Calea Moldovei nr.13 mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud (CF nr. 93183, CF nr. 53407, CF nr. 53483)
Contract:	21/2024
Proiectanti:	LOFTARHITECTURA Cluj-Napoca – str. Georges Clemenceau nr.6A Telefon: +40721773307, +40744368087 Email: contact@loft.archi
Faza proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Numar proiect:	21/2024
Data proiect:	21/2024

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. construire ansamblu de imobile cu functiuni mixte: spatii comerciale, servicii si locuinte colective, amenajari exterioare si circulatii.**
- Amplasament: Calea Moldovei nr.13
mun. Bistrita
jud.Bistrita-Nasaud
(CF nr. 93183, CF nr. 53407, CF nr. 53483)
- Beneficiar: **SC. DAVIDAN IMOBIL SRL**
SC. CFF CENTER GRUOP SRL
Calea Moldovei nr.44C ap.74
mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
- Proiectantul general: **LOFTARHITECTURA**
- Data elaborării: **02.2024**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

„Plan Urbanistic Zonal - construire ansamblu de imobile cu functiuni mixte: spatii comerciale, servicii si locuinte colective, amenajari exterioare si circulatii” propune amenajarea zonei studiate si reglementarea ei in zonă rezidențială colectiva cu functiuni adiacente de servicii, cu structură urbană coerentă si reglementarea condițiilor de construire. Se va studia amplasarea volumelor fata de constructiile invecinate, insorirea, corelarea cu studiile existente in vecinatate, interconectarea cu rețeaua stradala existenta, accesurile și circulațiile auto și pietonale.

Amplasamentul studiat este situat la nord de zona spatiilor comerciale Selgros si Decathlon, in partea estica a ansamblului de blocuri construite inainte de 1989.

Prin PUZ se propune:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului construcțiilor propuse și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă,
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația publica existentă în zonă,
- stabilire coeficienti de folosire a terenului POT si CUT,
- regim de înălțime
- funcțiuni
- aliniamente și retrageri.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe zona studiata prin PUZ se propune construirea a doua constructii de locuinte colective cu spatii comerciale si de servicii la parter.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr.1128 din 22.06.2023 anexat prezentei documentații, se solicita întocmirea Planului Urbanistic Zonal pe o suprafață de 8674mp, în vederea stabilirii condițiilor de construire.

În prima etapă a procedurii de urbanizare a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr. 1/16.01.2024 prin care s-a stabilit limita zonei de interventie. Aceasta cuprinde următoarele parcele:

Nr.	Nr. CAD	Existent	Propus	S parcela	Proprietar
1	93183	UTR 30 subzona IS2	UTR M2.b	5000mp	SC Davidan Imobil SRL
2	53407	UTR 30 subzona IS2	UTR M2.b	282mp	SC CFF Center Gruop SRL
3	53483	UTR 30 subzona IS2	UTR M2.b	3391mp	SC CFF Center Gruop SRL
Total suprafata teren				8673mp	

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al municipiului Bistrita;
- Certificat de Urbanism nr. 1128 din 22.06.2023 emis de Primaria Bistrita;
- Aviz de Oportunitate nr. 1 din 16.01.2024 emis de Primaria Bistrita;
- Legea nr. 350/2001 completata si actualizata pentru amenajarea teritoriului si urbanism;
- Ordinul 233/2016
- H.G.R. 525/1996
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic;
- Studiu de fundamentare – documentatie topografica.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- *Date privind evolutia zonei*
Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Bistrita.
Accesul in zona se face pe prelungirea strazii Sucevei/Andrei Muresanu, precum si pe aleile adiacente. Terenul este liber de constructii. Amplasamentul se afla intr-o fosta zona industriala care este in prezent dezafectata.
In vecinatatea amplasamentului se identifica doua tipuri de functiuni – locuire colectiva reprezentata de ansambluri de locuit construite inainte de anul 1989, si spatii comerciale de tip „Mall” si „Hipermarket” construite in ultimii 6-7 ani.
- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*
Fosta zona industriala dezafectata, este in prezent un teren liber de constructii, avand in vecinatate zone in plina dezvoltare. Terenul existent prezinta disfunctionalitati in ceea ce priveste conexiunea cu reseaua locala de strazi.
- *Potential de dezvoltare*
Terenul se afla in vecinatatea zonei comerciale si a zonei cu locuite colective, iar in vecinatatea nordica si nord-estica se afla o zona libera de constructii, de cca. 5.5ha, supusa urbanizarii si studiului prin PUZ care are propuse ca functiuni locuire, spatii comerciale, spatii de servicii, zone verzi si o retea coerenta de artere de circulatie conectata la reseaua stradala existenta in zona.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Bistrita, in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice si a zonelor naturale protejate.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.*

Zona studiata, aflata in imediata vecinatate a ansamblurilor de locuite colective construite inainte de anul 1989, si a zonei spatiilor comerciale Selgros, Decathlon, Carrefour, Penny, are acces facil atat auto cat si pietonal. De asemenea se afla in proximitatea arterei principale Calea Moldovei si a statiilor de transport in comun. In apropierea amplasamentului se afla institutii de interes general medicale, de invatamant, de cult, turistice, etc.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Terenul studiat se afla pe un teren plan, fara accidente morfologice si in afara zonelor cu risc hidrografic, geologic si de asemenea in afara zonelor industriale poluante. Studiul geologic releva conditii normale de fundare.

2.4 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene - dupa caz*

Accesul in zona se va face pe prelungirea strazii Sucevei/Anrei Muresanu. Prelungirea strazii se va continua pana la intersectia cu strada Calea Moldovei (fosta strada industrială). Totodata posibilitatea accesarii zonei exista si de pe Calea Moldovei (sensul giratoriu Selgros), care este propusa pentru prelungire si inchiderea buclei cu prelungirea strazii Colibitei.

- *Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Pe strada Sucevei si Andrei Muresanu, fluenta circulatiei auto este normala, caracteristica straziilor de cartier, dominata de autoturisme de mici dimensiuni. Fluenta circulatiei auto pe Calea Moldovei este caracteristica strazilor principale cu intersectii cu sens giratorii in zona ansamblurilor comerciale, si se desfasoara fara ambuteiaje sau incomodari ale tipurilor de circulatie.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Zona este dominata de functiunea de locuinte colective in ansambluri de locuinte construite inainte de 1989. De asemenea in zona se afla functiuni comerciale de tip „Hypermarket” (Selgros, Carrefour, Decathlon, Penny, etc).

Astfel zona studiata este caracterizata de densitate mare cu un aport de functiuni complementare necesare locuirii.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunea dominanta a zonei este cea de locuire astfel incat nu exista conflicte intre functiuni necomplementare.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*
Gradul de ocupare este specific zonelor rezidentiale cu densitate mare.
- *Aspecte calitative ale fondului construit*
Fondul construit este specific zonelor marginale ale ansamblurilor de locuinte colective construite inainte de anul 1989, dezvoltate in imediata vecinatate a zonelor industriale. Desfiintarea zonei industriale a lasat loc dezvoltarii constructiilor cu functiune comerciala de tip hala. Astfel zona este caracterizata de constructii fara valoare arhitecturala sau ambientala.
- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*
Functiunile de comert si servicii, complementare zonei rezidentiale, se afla in proxima vecinatate.
- *Asigurarea cu spatii verzi*
Zona este caracterizata de lipsa de zona verde. Astfel propunerea studiata prin PUZ va avea asigurata zona verde aferenta, conform regulamentului.
- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*
Amplasamentul studiat se afla in afara zonelor cu risc geologic sau hidrologic asa cum reiese din studiul geologic efectuat. Constructiile propuse prin PUZ vor avea prevazute lucrari de drenare a apelor subterane, lucrari de rigolare a suprafetelor nepermeabile si lucrari de sistematizare verticala a terenului care elimina riscurile naturale in zona amplasamentului si in vecinatatea acestuia.
- *Principalele disfunctionalitati*
Terenul studiat se afla in zona neurbanizata a fostelor platforme industriale, actualmente desfiintate. Astfel principalele disfunctionalitati se disting in lipsa unei retele de strazi conectate la reseaua de strazi existenta si caracterul de spatiu rezidual al amplasamentului care comporta o configurare spatial volumetrica care sa coreleze functiunile si volumele vecinatatilor proxime.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale - dupa caz)*
Zona este bine irigata din punct de vedere a retelelor edilitare. Astfel in zona exista, atat pe strada Sucevei/Andrei Muresanu cat si pe strada Calea Moldovei, retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de energie electrica si retele de alimentare cu gaze naturale. Acestea se vor prelungi pana la amplasamentul studiat iar bransarile se vor face conform avizelor obtinute.
- *Principale disfunctionalitati*
Disfunctionalitatile in ceea ce priveste retelele edilitare rezida din necesitatea de prelungire a acestora in lungul strazii Sucevei.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) - MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Amplasamentul se afla pe teren plan, in zona neurbanizata a zonelor industriale desfiintate. Construcțiile propuse prin PUZ vor aduce un aport de spatiu verde si se va asigura o ocupare a terenului cât mai optimizata. Functiunea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe colective si spatii complementare de comert si servicii, astfel incat pe amplasament nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurator sau ecosistemul.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice.*

Amplasamentul se afla in afara zonei care prezinta riscuri naturale, si de asemenea, se afla in afara zonelor care prezinta riscuri de accidente industriale de tip „Seveso”.

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona*

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Apele menajere vor fi colectate la rețeaua de canalizare existenta.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul

- *Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.*

Nu este cazul

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

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”, aprobat cu HCL nr. 153/2012. S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. 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.

- *Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ*

Tema proiectului, solicitata de catre beneficiar, reprezinta urbanizarea zonei. Astfel se propune conversia zonei din UTR 30 subzona IS2 – institutii publice si servicii de tip complex comercial, in UTR M2.b - subzona mixta cu functiuni comerciale, servicii si de locuire colectiva. Se propune, astfel, configurarea volumetrica si spatiaa a constructiilor, reglementarea accesului prin prelungirea strazii Sucevei si configurarea zonei construibile si a zonelor verzi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- *Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare - elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.*

Studiile premergatoare PUZ-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita au subliniat oportunitatea realizării urbanizării zonei studiate, conform avizului de oportunitate.

Astfel amplasamentul studiat are structura parcelara necesara zonelor cu functiuni mixte de spatii comerciale, servicii si locuinte colective. PUZ propune configurarea unei structuri urbane coerenta cu acces la rețeaua stradala existenta.

Prin regulamentul de urbanism aferent se propune reglementarea si zonificarea functionala, profilul strazii si zonele verzi aferente.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

- *Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.*

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este încadrată în UTR 30 subzona IS2 a institutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial.

Conform Avizului de Oportunitate nr.1 din 16.01.2024 se propune conversia zonei in UTR M2.b subzona mixta cu functiuni comerciale, servicii si de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu.

In zona de studiu sunt incluse parcelele în suprafată totală de 8673mp.

Regulamentul aferent PUZ propune următoarele functiuni pentru zonele încadrate în UTR – M2.b:

Subzona mixta cu functiuni comerciale, servicii si de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- *Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz.*

Documentația Planului Urbanistic Zonal va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor verzi plantate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbusti și pomi de înălțime medie. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu. De asemenea vor fi amenajate locuri de joaca pentru copii atat la sol cat si pe zonele inierbate ale teraselor peste parter.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- *Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc)*

Prelungirea strazii Sucevei/Andrei Muresanu (pe parcela cu CF 53518) va fi reglementata cu o lăţime de 10.00m. Carosabilul va fi de 7.00m cu doua sensuri, iar trotuarele laterale vor fi de 1.50m fiecare.

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor fara afectarea spatiului public.

Necesarul de parcaje:

• Pentru functiuni comerciale si servicii vor fi prevazute - conform HG 595/1996 anexa 5 - locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati între 400-600mp;

• Pentru functiuni de locuinte colective – conform Aviz de Oportunitate nr.1/16.01.2024:

* minimum un loc de parcare pentru fiecare locuinta/apartament

* 20% locuri de parcare pentru vizitatori

- Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice: devieri de linii; linii noi: depozitari; locuri de parcare - garare etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei navale - dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor. servituti impuse zonelor construite limitrofe: reducerea poluarii fonice etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati)

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se vor prezenta principalele functiuni propuse ale zonei, grupate

pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere) care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament

Tuturor terenurilor din zona le va fi stabilita destinatia

Fiecarei functiuni i se va stabili categoria de interventie urbanistica, in spiritul valorificarii, potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor.

Bilantul teritorial de zona se intocmeste comparativ existent-propus, din care sa rezulte proportia dintre functiuni si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor .

Bilantul teritorial se trece si pe plansa de reglementari urbanistice.

Principali indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat).

Planul parcelar releva urmatoarele parcele si functiuni:

Nr.	Nr.CAD	S. parcela	Existent		Propus	
			UTR 30 subzona IS2	Teren liber neurbanizat	UTR M2.b	Funciuni mixte – comert, servicii si locuinte colective.
1	93183	5000 mp	UTR 30 subzona IS2	Teren liber neurbanizat	UTR M2.b	Funciuni mixte – comert, servicii si locuinte colective.
2	53407	282 mp	UTR 30 subzona IS2	Teren liber neurbanizat	UTR M2.b	Funciuni mixte – comert, servicii si locuinte colective.
3	53483	3391 mp	UTR 30 subzona IS2	Teren liber neurbanizat	UTR M2.b	Funciuni mixte – comert, servicii si locuinte colective.

Bilant teritorial:

Nr.			Existent	Propus
1	Suprafata reglementata		8673mp	8673mp
2	UTR 30 subzona IS2	Subzona - institutii publice si servicii de tip complex comercial	8673mp	0.00mp
3	UTR M2.b	Subzona - mixta cu functiuni comerciale servicii si de locuire colectiva	0.00mp	8673mp

Parametrii si date tehnice generale (LOT 1 + LOT 2):

S teren reglementat (CF 93183, CF 53407, CF 53483)	8673 m ²	
S teren cedat pentru obiectiv de utilitate publica	165.66 m ²	
S teren rezultat in urma cedarii terenului pentru utilitate publica	8507.34 m²	100%
S construita max.	4253.67 m²	50%
S construita max. - nivel locuire	3402.94 m ²	40%
S desfasurata construita max.	34029.36 m ²	-
S desfasurata totala max.	50242.48 m ²	-
S circulatii auto max.	1701.47 m ²	20%
S circulatii pietonale max.		
S desfasurata subsol max.	16213.12 m ²	-
S desfasurata spatii servicii max.	4253.67 m ²	
S desfasurata spatii locuire max.	29775.69 m ²	
S zona verde minima	2552.20 m²	30%
POT max.		50%
POT locuire		40%
CUT max.		4.00
Regim de inaltime C1	2S+D+P+6+Er	
Regim de inaltime C2	2S+D+P+6+Er	
Hmax C1	30m	
Hmax C2	30m	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari pariale ale traseelor retelelor de distributie existente, etc.

In zona exista retea de alimentare cu apa pe strada Sucevei/Andrei Muresanu si pe strada Calea Moldovei. Aceasta se va prelungi pana la amplasamentul studiat conform avizelor.

- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.

In zona exista retea de canalizare pe strada Sucevei/Andrei Muresanu si pe strada Calea Moldovei. Aceasta se va prelungi pana la amplasamentul studiat conform avizelor.

- Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public, etc.

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica pe strada Sucevei/Andrei Muresanu si pe strada Calea Moldovei. Aceasta se va prelungi pana la amplasamentul studiat conform avizelor.

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc.

In zona exista retea de telecomunicatii pe strada Sucevei/Andrei Muresanu. Aceasta se va prelungi pana la amplasamentul studiat conform avizelor.

- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari ale sistemelor existente, etc.

Asigurarea agentului termic pentru constructiile propuse se va face pe baza de gaz, prin centrale proprii pentru fiecare constructie in parte - si nu vor fi conectate la retea de termoficare a orasului.

- Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale, etc.

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Sucevei/Andrei Muresanu si pe strada Calea Moldovei. Aceasta se va prelungi pana la amplasamentul studiat conform avizelor. Asigurarea agentului termic pentru constructiile propuse se va face pe baza de gaz,

prin centrale proprii pentru fiecare constructie in parte.

- *Gospodarie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport comun; construcții și amenajări specifice; etc.*

Construcție propuse vor avea punct gospodăresc cu platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor prevăzută cu sifon și sursă de apă. Acesta va fi amplasat la min 10m de ferestrele locuințelor.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

In funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

- *Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)*

Construcțiile propuse nu vor avea funcțiuni care să producă poluare.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

- *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare menajeră.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor*

Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.*

Construcțiile propuse vor avea în vedere sistematizarea verticală a terenului și consolidarea acestuia dacă va fi cazul. Zona verde a fiecărei parcele se va amenaja cu vegetație mică, medie.

- *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Spațiile verzi publice se vor amenaja cu vegetație mică și medie și se vor organiza și amenaja pentru odihnă și loisir. Spațiile libere peste parter vor fi amenajate ca terase înierbate. De asemenea fiecare construcție propusă va avea loc de joacă amenajat.

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Nu este cazul.

- *Refacere peisagistică și reabilitare urbană*

Nu este cazul.

- *Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz*

Nu este cazul.

- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.*

Construcțiile și amenajările propuse sunt în afara zonei de protecție a rețelelor edilitare prezente în zona.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- *Listarea obiectivelor de utilitate publica.*
Tabelul cu obiective de utilitate publica prevazute in PUZ (ce se trece si pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde pe domenii: denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii.
- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):*
 - terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
 - terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
 - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- *Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):*
 - terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale
 - terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea privata a unitatilor administrativ-teritoriale
 - terenuri aflate in proprietate privata destinate concesiunii
 - terenuri aflate in proprietate privata destinate schimbului

Circulatia terenurilor pentru obiective de utilitate publica:

	Existent	Propus	Obiectiv utilitate publica
S. Teren proprietate privata	8673mp	8532.4mp	-
S. Teren in proprietate publica	0.00mp	140.6mp	Prelungirea strazii Sucevei

In functie de gradul de complexitate si marimea zonei ce face obiectul PUZ, elaboratorul poate structura memoriul de prezentare prin comasarea capitolelor perechi - existent si propus.

Astfel cap. 2.2. "Incadrare in localitate" (existent) se poate comasa intr-un text cursiv cu cap 3.2. "Prevederi ale PUG" (propuneri); cap. 2.4. "Circulatie" (existent) cu cap. 3.4. "Modernizarea circulatiei" (propus); cap. 2.7. "Probleme de mediu" (existent) cu cap. 3.7. "Protectia mediului" (propuneri) etc.

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Se vor prezenta concluzii privind:

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*
Reglementarile propuse pentru zona studiata se incadreaza in prevederile Regulamentului Local de urbanism si a Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita.
Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie 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.
- *Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.*
- *Prioritati de interventie.*
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.*
Se vor indica lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare:
 - Adancirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)
 - Proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general.
 - Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc)

5. ANEXE

In functie de complexitatea problemelor se pot introduce in memoriul de prezentare cartograme, scheme grafice care sa sustina propunerile din PUZ precum si avize obținute pe parcurs.

Nu este cazul

Intocmit:

Arh. Dragos Ciorobatca



Specialist RUR

Arh. Mioara Ciorobatca



PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. construire ansamblu de imobile cu functiuni mixte: spatii comerciale, servicii si locuinte colective, amenajari exterioare si circulatii.**
- Amplasament
Calea Moldovei nr.13
mun. Bistrita
jud.Bistrita-Nasaud
(CF nr. 93183, CF nr. 53407, CF nr. 53483)
- Beneficiar:
SC. DAVIDAN IMOBIL SRL
SC. CFF CENTER GRUOP SRL
Calea Moldovei nr.44C ap.74
mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
- Proiectantul general: **LOFTARHITECTURA**
- Data elaborării: **02.2024**

CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE INTRA IN SARCINA INVESTITORILOR PRIVATI

Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare:

- întocmire PUZ
- Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)
- Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare
- Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini
- Expertize, Verificări de proiect

Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică:

- Cheltuieli pentru consultanță
- Cheltuieli pentru asistența tehnică

Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor

Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare

Cheltuieli pentru amenajarea terenului:

- Amenajarea terenului;
- Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă
- Drenarea terenului (dacă este necesar)
- Amenajări pentru protecția mediului.

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:

- Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate
- Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele
- Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele

Cheltuieli pentru investiția de bază:

- Construcții și instalații
- Dotări

Alte cheltuieli:

- Organizare de șantier
- Taxe
- Cheltuieli diverse și neprevăzute

CATEGORII DE COSTURI CE INTRA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu e cazul.

ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției /construcțiilor

În funcție de interesele beneficiarului construcțiile propuse se pot realiza în aceeași etapă sau în etape diferite.

Intocmit:

Arh. Dragos Ciorobatca



Specialist RUR

Arh. Mioara Ciorobatca



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR M2.b - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMERCIALE, SERVICII SI DE LOCUIRE COLECTIVA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

M2.b – subzona mixtă ce cuprinde spații comerciale, spații pentru servicii de interes general, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă 2S+P+8 niveluri .

Zonele mixte se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale municipiului Bistrița.

Zona este constituită din spații comerciale, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productiv manufacturiere și locuințe.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
 - construcții provizorii;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de precolectare 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.
- case de vacanță;
 - parcuri rezidențiale de vacanță;
 - campinguri și parcuri de rulote;
 - rulote izolate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă 1000mp.
- au front la strada.
- lungimea frontului la strada să fie mai mare sau egală cu 20m
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor retrage cu cel puțin 6.0 m de la aliniament (de la prelungirea strazii Sucevei / Andrei Muresanu).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea fata de limitele laterale ale parcelei de teren va fi egala cu minim 5 metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei egala cu minim 6 metri;
- in toate cazurile PUZ va respecta prevederile Ordinului nr 119/2014, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei precum si toate reglmentarile legale in vigoare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- PUZ va respecta prevederile Ordinului nr 119/2014, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei precum si toate reglmentarile legale in vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati si dificultăți de deplasare.
- autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- capacitatile de transport admise: autoturisme de transport persoane si marfa
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- circulatia carosabila si pietonala se va face din strada Sucevei, pe aleile de incinta nou propuse. respectiv pe continuarea str Sucevei, dimensionate corespunzator conform prevederilor legale; strazile si aleile de incinta, accesese in zona studiata se vor dimensiona si realiza potrivit tuturor prevederilor legale; - se vor asigura accese separate pentru locuinte, pentru consumatori, respectiv personal si aprovizionarea spatiilor cu alta functiune decat locuirea;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 metri de obiectivul deservit;

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 30m
- regimul de înălțime maxim – 2S+D+P+6+Er

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor acelor clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile construcțiilor vor fi de tip terasă.
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, sau orice echipamente tehnice, aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare se vor realiza subteran, inclusiv cele existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile verzi vizibile vor fi amenajate peisager;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 40 mp;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirea construcțiilor nu este obligatorie.
- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POTmaxim = 50% - pentru imobile mixte cu funcțiuni comerciale și servicii la nivelurile care generează procentul de ocupare a terenului, sau imobile exclusiv cu funcțiuni comerciale și servicii.

POTmaxim = 40% - pentru nivelurile cu funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUTmaxim = 4.0 ADC/mp

Intocmit:

Arh. Dragos Ciorobatca



Specialist RUR

Arh. Mioara Ciorobatca

