

## FOAIE DE GARDA

Denumirea obiectivului	<b>INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI</b>
Beneficiar	<b>SC CRISTIRO SA</b> Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	<b>METAFORM S.R.L.</b> A. Muresanu/5/5/A/10/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0755 050818
Proiectant de specialitate urbanism	<b>punct ART S.R.L.</b> Aleea Plopilor/1A/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0741 525950
Numar proiect	<b>mf_02/ 2024</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data	<b>aprilie 2024</b>

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE:**

1. Cerere
2. Borderou piese scrise și piese desenate
3. Certificat de urbanism Nr. 1883 din 21.10.2022
4. Extrase C.F.
5. Copie CI. Beneficiar
6. Copie CUI Beneficiar
7. Aviz Oportunitate Nr.18 din 18.11.2022
8. Memoriu tehnic PUZ
9. RLU

### **B. PIESE DESENATE:**

U-01	Încadrarea în teritoriu	sc. 1: 5000
U-02	Situația existentă	sc. 1: 1000
U-03	Plan reglementari urbanistice	sc. 1: 1000
U-04	Rețele edilitare	sc. 1: 1000
U-05	Circulația juridică a terenurilor și obiectivelor de utilitate publică	sc. 1: 1000
U-06	Plan posibilitate mobilare	sc. 1: 1000

## CUPRINS

I.	INTRODUCERE	
	4	
I.1.	Date de recunoastere a documentatiei: .....	4
I.2.	Obiectul lucarii PUZ.....	4
I.3.	Surse de documentare .....	5
II.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
	6	
II.1.	Evolutia zonei.....	6
II.2.	Încadrare în localitate și zonă.....	8
II.3.	Elemente ale cadrului natural .....	8
II.4.	Circulația .....	8
II.5.	Ocuparea terenurilor .....	9
II.6.	Echipare edilitară .....	10
II.7.	Probleme de mediu .....	10
II.8.	Opțiuni ale populației.....	11
III.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
	12	
III.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	12
III.2.	Prevederi ale P.U.G. al orasului Baia Sprie .....	12
III.3.	Valorificarea cadrului natural .....	12
III.4.	Modernizarea circulației .....	12
III.5.	Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism .....	13
III.6.	Dezvoltare echiparii edilitare .....	16
III.7.	Protectia mediului.....	17
III.8.	Obiective de utilitate publica.....	18
IV.	Concluzii si masuri in continuare	
	18	

MEMORIU DE PREZENTARE  
ELABORARE P.U.Z.

I. INTRODUCERE

**I.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea obiectivului	<b>INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI</b>
Beneficiar	<b>SC CRISTIRO SA</b> Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	<b>METAFORM S.R.L.</b> A. Muresanu/5/5/A/10/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0755 050818
Proiectant de specialitate urbanism	<b>punct ART S.R.L.</b> Aleea Plopilor/1A/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0741 525950
Numar proiect	<b>mf_02/ 2024</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data	<b>aprilie 2024</b>

**I.2. Obiectul lucrarii- PUZ**

**I.2.1. Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „**INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI**”.

Terenul studiat se situează în intravilanul mun. Bistrita, fiind amplasat in zona de vest a orasului.

Suprafata totala de teren reglementata este de 23.507 mp.

Suprafata totala de teren pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este indentificata prin: CF. NR. 110801 , NR. TOPO CAD. 110801, suprafata teren 780 mp, CF. NR. 110802 , NR.

TOPO CAD. 110802 suprafata teren 4 130 mp, CF. NR. 110803 , NR. TOPO CAD. 110803, suprafata teren 1 273 mp, CF. NR. 110804 , NR. TOPO CAD. 110804, suprafata teren 2 647 mp, CF. NR. 110805 , NR. TOPO CAD. 110805, suprafata teren 1 122 mp, CF. NR. 110806 , NR. TOPO CAD. 110806, suprafata teren 8 299 mp, CF. NR. 110807 , NR. TOPO CAD. 110807, suprafata teren 4 760 mp, proprietar: SC CRISTIRO SA si CF. NR. 110808 , NR. TOPO CAD. 110808, 110808-C1, suprafata teren 496mp, proprietar: SC FOREGROUND EDU SRL. Suprafetele au fost alipite rezultand **CF 95255, nr. topo 95255 cu suprafata totala de 23.507mp**

Conform C.F., categoria de folosinta a terenurilor este: curti constructii. Suprafata totala de teren pentru care s-a intocmit prezenta documentatie se afla in UTR 11, Subzona A2- subzona activitatilor agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului SC CRISTIRO S.A. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinatiei subzonei A2 in subzona IS1\*, in vederea realizarii unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial, amenajare incinta, accese si parcare.

### **I.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Atat Planul Urbanistic General cat si Regulamentul de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin HCL 136/2013, prelungit cu HCL 184/2018 prevad evolutia/reconversia fostelor zone industriale, respectiv Planul Urbanistic Zonal de fata presupune schimbarea incadrarii subzonei A2 in subzona IS1\*, in vederea realizarii unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial, cu regim de inaltime P+1, care ajuta la modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, deci, in concordanta cu prevederile PUG. In prezent pe amplasamentul studiat sunt constructii industriale dezafectate si o cladire administrativa. Se doreste revitalizarea zonei prin desfiintarea constructiilor existente si reglementarea parcelei in vederea construirii spatiului comercial.

Reglementarile in care se afla situat amplasamentul sunt incadrate momentan intr-o zona industriala, A2 conform PUG, motivele pentru care este oportuna si binevenita realizarea unui spatiu comercial, fiind multiple (acces auto atat aprovizionare cat si clienti facil/ zona caracteristica acestui tip de dezvoltare/ utilitati pe teren/ posibilitate relativ facila de reglementare) care va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar si economic in zona.

Funciunea dorita (comert cu incadrare in subzona IS1\*) nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia.

### **I.3. Surse de documentare**

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 1883/21.10.2022 si a avizului de Oportunitate nr. 18/18.11.2022 emise de Primaria Bistrita.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției, cu modificarile ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Bistrita
- R.L.U. Bistrita

- Regulamentul General de Urbanism
- Studiu topografic avizat OCPI
- Studiu geotehnic verificat Af

### **I.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Nu este cazul.

### **I.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Nu este cazul.

### **I.3.3. Date statistice**

Nu este cazul.

### **I.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.**

Nu este cazul.

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **II.1. Evolutia zonei**

#### **II.1.1. Date privind evolutia zonei**

În zona studiată se afla unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate întreprinderilor pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

#### **II.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Prin proiect se dorește dezvoltarea zonei prin construcția unui spațiu comercial. Potențialul zonei este determinat de poziția ei favorabilă față de posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Revitalizarea zonei industriale, prin demolarea halelor industriale dezafectate și reglementarea parcelei aduce avantaje atât la nivelul orașului cât și în rândul locuitorilor, oferindu-le spații comerciale de calitate.

Terenul în suprafața totală de 23 507 mp care face parte din zona reglementată pentru care s-a întocmit prezenta documentație, este identificat prin CF, după cum urmează:

-CF. NR. 110801 , NR. TOPO CAD. 110801, 110801-C1 construcție existentă, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 780 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosință: curți construcții

**-CF. NR. 110802 , NR. TOPO CAD. 110802**, 110802-C2 platforma betonata si post trafo, 110802-C4 platforma betonata, proprietar: SC CRISTIRO SA

**S<sub>teren</sub> = 4 130 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

**-CF. NR. 110803 , NR. TOPO CAD. 110803**, 110803-C1 platforma betonata, 110803-C2, 110803-C3, 110803-C4, 110803-C5 magazii materiale, proprietar: SC CRISTIRO SA

**S<sub>teren</sub> = 1 273 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

**-CF. NR. 110804 , NR. TOPO CAD. 110804**, proprietar: SC CRISTIRO SA

**S<sub>teren</sub> = 2 647 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

**-CF. NR. 110805 , NR. TOPO CAD. 110805**, 110805-C1 platforma betonata, 110805-C2 depozit acizi baze, 110805-C3 ghereta paza, proprietar: SC CRISTIRO SA

**S<sub>teren</sub> = 1 122 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

**-CF. NR. 110806 , NR. TOPO CAD. 110806**, 110806-C1, 110806-C2 doua rampe incarcare descarcare, 110806-C3 birouri si hala interfazie, 110806-C4 hala finisaj, 110806-C5 si 110806-C6 cos tiraj, proprietar: SC CRISTIRO SA

**S<sub>teren</sub> = 8 299 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

**-CF. NR. 110807 , NR. TOPO CAD. 110807**, proprietar: SC CRISTIRO SA

**S<sub>teren</sub> = 4 760 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

**-CF. NR. 110808 , NR. TOPO CAD. 110808**, 110808-C1 cladire administrativa, proprietar: SC FOREGROUD EDU SRL

**S<sub>teren</sub> = 496 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

### **II.1.3. Potential de dezvoltare**

Funcțiunea predominantă este cea industrială, fiind identificate la nord, est și sud, în apropiere spații ale întreprinderilor pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc.

La vest de amplasament predomina subzona IS1- subzona Subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general. Astfel se doreste extinderea subzonei institutiilor publice si serviciilor de interes general. In prezent pe amplasamentul studiat sunt constructii industriale dezafectate si o cladire administrativa. Se doreste revitalizarea zonei prin demolarea constructiilor existente si reglementarea parcelei in vederea construirii unui spatiului comercial.

Potentialul zonei este determinat de pozitia ei favorabila fata de posibilitatea racordarilor la retelele tehnico-edilitare. Revitalizarea zonei industriale, prin demolarea halelor industriale dezafectate si reglementarea parcelei aduce avantaje atat la nivelul orasului cat si in randul locuitorilor, oferindu-le spatii comerciale de calitate.

Nord: teren apartinand mun. Bistrita CF nr. 88947 si str. Drumul Cetatii, nr. cad. 82906.

Est : proprietate privata, Showroom mobila CF nr.110817-C1, CF nr. 110817.  
Sud : calea ferata, la sud constructii industriale private.  
Vest: proprietate privata, cladire industriala, CF nr.110809-C1, CF nr.110809

## **II.2. Încadrare în localitate și zonă**

### **II.2.1. Pozitia fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat prin PUZ se situează în intravilanul mun. Bistrita, fiind amplasat in zona de vest a orasului.

Imobilul (teren) este amplasat in **UTR 11- Subzona A2- subzona activitatilor agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.**

Conform C.F. NR. 110801, 110802, 110803, 110804, 110805, 110806, 110807, terenurile apartin SC CRISTIRO SA. Si CF.NR. 110808, apartine SC FOREGROUD EDU SRL. Categoria de folosinta a terenurilor este: curti constructii. Suprafetele au fost alipite rezultand **CF 95255, nr. topo 95255 cu suprafata totala de 23.507mp**

### **II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Terenul este usor accesibil din str. Drumul Cetatii, nr. cad. 82906, care apartine domeniului public.

In apropierea imediata se gasesc toate utilitatile edilitare.

Institutii de interes general pe zona analizata nu sunt prezente.

## **II.3. Elemente ale cadrului natural**

### **II.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modelul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Caracteristici ale terenului se regasesc in Studiul geotehnic.

Cadrul natural nu prezinta elemente majore de reper. Un curs de apa se afla pe limita de nord a str. Drumul Cetatii si paralel cu calea ferata aflata la vest de zona studiata.

Terenul este relativ plat.

## **II.4. Circulatia**

### **II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene- dupa caz.**

In momentul de fata, circulatia auto si pietonala se desfasoara str. Drumul Cetatii, nr. cad. 82906 apartinand domeniului public. Accesul carosabil si pietonal este asigurat din str. Drumul Cetatii. Profilul transversal al str. Drumul Cetatii este de aprox. 10.17 m ( 2 benzi de circulatie de 7.35 m, 2 trotuare de 0.85 respectiv 1.97 m).

Intre parcela reglementata si str. Drumul Cetatii se afla un teren cu CF. Nr. 88947, in proprietatea mun. Bistrita, pe care sunt amenajate parcar auto si spatiu verde. Beneficiarul, SC CRISTIRO SA, a facut demersuri in vederea inchirierii, administrarii sau concesiunii acestui teren de pe limita de nord a zonei reglementate.

La vest si sud de amplasament se afla calea ferata.



#### **II.4.2. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizarea a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

În prezent, parcela este accesibila din str. Drumul Cetatii, cu un profil transversal de aprox. 10.17 metri, cu trotuare pentru circulația pietonală și 2 benzi de circulatie. Traficul în această zonă este crescut datorită activității întreprinderilor din zona.

O intersectie care necesita modernizare este cea din proximitatea accesului pe parcela studiata, la nord de strada Drumul Cetatii se afla un pod greu accesibil de care mijloacele de transport de aprovizionare care deservesc constructiile vecine.

In zona nu circula mijloace de transport in comun.

### **II.5. Ocuparea terenurilor**

#### **II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Actualmente, zona este una de tip industrial care gazduiesc întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, cu constructii amplasate izolat pe parcela.

#### **II.5.2. Relationari intre functiuni**

Funcțiunea predominantă este cea industrială, fiind identificate la nord, est și sud, în apropiere spații ale întreprinderilor pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc. La vest de amplasament predomina subzona IS1- subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general.

Nu exista incompatibilitati functionale in zona studiata in urma propunerii prezentului PUZ. Prin PUZ se doreste extinderea Subzonei de institutiilor publice si serviciilor de interes general.

#### **II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Constructiile situate pe parcelele vecine, la est de amplasament ocupa peste 50% din suprafata parcelei, iar cele situate la nord de drumul str. Cetatii aprox.10-20%.

#### **II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Procentul de ocupare este unul redus in ceea ce privesc parcelele amplasate la nord de Drumul Cetatii, astfel spatiul verde ocupand un procent ridicat. Procentul de ocupare este unul marit la parcelele amplasate la est si sud de zona reglementata, astfel spatiul verde ocupand un procent foarte scazut.

#### **II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

PUZ-ul are ca scop reglementarea parcelei în vederea construirii unui spatiu comercial care comercializeaza produse de bricolaj, materiale de construcție și grădină, in zona neexistand un astfel de spatiu comercial.

#### **II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi**

Spatiul verde existent este amenajat si intretinut.

### **II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

### **II.5.8. Principalele disfunctionalitati**

Accesul deficitar pe podul din proximitatea accesului pe parcela reglementata.

## **II.6. Echipare edilitară**

### **II.6.1. 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)**

În prezent toate rețelele edilitare sunt în zona. Constructia propusa se va racorda la rețelele edilitare existente.

În prezent există utilități prezente pe parcele, apa, canalizare, gaz. Toate extinderile si racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

- Energie electrică: alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă pe strada Drumul Cetatii, nr.cad. 82906;
- Apa: alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă pe strada Drumul Cetatii, nr.cad. 82906;
- Gaze naturale: alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existenta pe limita de sud a proprietatii.
- Telecomunicații: conectarea la rețeaua telefonie se va face din rețeaua existentă pe strada Drumul Cetatii, nr.cad. 82906;
- Depozitarea și evacuarea deșeurilor: toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice pe categorii de colectare selectiva, depozitate pe platforma special amenajata, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.
- Canalizare: se va face din rețeaua existenta pe str. Drumul Cetatii, nr.cad. 82906;

### **II.6.2. Principale disfunctionalitati**

Nu este cazul.

## **II.7. Probleme de mediu**

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Funcțiunea propusă este de spatiu comercial. Nu se vor desfășura activități care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

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 prestări servicii.

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente.

### **II.7.1. Relatia cadru natural- cadru construit;**

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare optimizată a terenului de construcții, cu o suprafață de spații verzi cel puțin minima cu ceea ce se regaseste în momentul de fata pe suprafața parcelei.

SPATII VERZI AFERENTE ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. (asigurate in raport cu suprafata de 23.507mp) = 2.820,50mp

minim conform CF imobile insumate = 2.707mp

minim conform Aviz de Oportunitate = 2.650mp

Terenul este unul plat, urmând ca propunerile de amenajări respectiv cele de construcții să se adapteze după aceasta.

#### **II.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice;**

Nu este cazul.

#### **II.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul calilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona;**

Nu este cazul.

#### **II.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție;**

Nu este cazul.

#### **II.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic- după caz.**

Nu este cazul.

### **II.8. Opțiuni ale populației**

Se prezintă opțiunile populației, punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate în cadrul P.U.Z.

Conf. Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare art. 7 responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Conf. art. 59 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrative fac publice:

- obiectivele dezvoltării economice-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității
- conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării
- rezultatele consultării publicului
- deciziile adoptate
- modul de implementare a deciziilor

Primăria orașului Bistrita, prin structura de specialitate, informează publicul prin cel puțin următoarele activități :

- publicarea pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, în termen de maxim 7 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere, și durata estimată pentru fiecare etapă de consultare
- identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile

PUZ-ului

- pune la dispoziția publicului, prin consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise și desenate
- afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate
- informarea publicului cu privire la rezultatele informării și consultării, pe pagina de internet proprie, precum și anunț la sediul propriu, cu observațiile și sugestiile publicului și a răspunsului acestora, în termen de 7 zile calendaristice de la încheierea perioadei de consultarea publicului
- informează în scris proprietarii proprietăților direct implicate cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Obligatiile beneficiarului studiului vor fi de afisare în vederea informării populației prin panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Legii nr. 350/2001 (în cel puțin 3 locuri vizibile) pe amplasament, afișarea în presa locală a anunțului de inițiere a elaborării P.U.Z., participarea la dezbateri publice în cadrul ședințelor dacă este cazul.

### **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Economic, prin P.U.Z.-ul propus se facilitează dezvoltarea economică a regiunii prin dezvoltarea unei zone cu funcțiuni comerciale de calitate, în municipiul Bistrita.

Terenul studiat este proprietate privată în suprafața de 23 507 mp, construcția ce se va realiza va avea funcțiunea de spațiu comercial.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Bistrita, Direcția Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

#### **III.2. Prevederi ale P.U.G. al orașului Bistrita**

Prin prevederile P.U.G. ale mun. Bistrita, imobilul (teren) este amplasat în UTR 11, subzona A2- subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu. Terenurile fiind în proprietatea beneficiarilor SC CRISTIRO SA și SC FOREGROUND EDU SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului.

Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea subzonei A2 în subzona IS1\* (denumirea pentru noul imobil introdus în subzona IS1) în vederea construirii unei clădiri cu funcțiunea de spațiu comercial, cu regim de înălțime P+1.

Conform P.U.G. –Subzona IS1 se admite un P.O.T. de max. 50 % și un C.U.T. de 2.5.

Conform P.U.Z. –Subzona IS1\* se admite un P.O.T. de max. 50 % și un C.U.T. de 2.5.

#### **III.3. Valorificarea cadrului natural**

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, se vor folosi materiale locale, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Amenajările și circulațiile vor urma, pe cât posibil, panta naturală a terenului.

Amenajarea terenului va respecta cerințele conform regulamentului aferent U.T.R.

#### **III.4. Modernizarea circulației**

##### **III.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun**

În prezent, parcela este accesibilă din str. Drumul Cetatii, nr.cad 82906, aparținând domeniului public, cu un profil transversal de aprox. 10.17 metri, cu trotuare pentru circulația pietonală și 2 benzi de circulație. Traficul în această zonă este crescut datorită interprinderilor din zonă.

Intersecția din care se va realiza accesul în zona reglementată presupune:

- relocarea accesului pe parcela către limita de Nord-Est în vederea realizării drumului de incintă (inclusiv acces aprovizionare) către limitele exterioare ale parcelei pentru a optimiza și eficientiza traficul auto în interiorul parcelei. Traficul auto de aprovizionare va deveni astfel perimetral.
- solicitare de închiriere, administrare sau concesiune pentru o suprafață de 140 mp, destinată realizării unei benzi de ieșire pentru autocamioane/ aprovizionare în str. Drumul Cetatii, din suprafața totală de 6.240mp conform C.F. 88947, aparținând Municipiului Bistrita.
- parcare autoturismelor se va realiza în interiorul parcelei, în parcare amenajată în acest scop. Numărul locurilor de parcare se vor asigura conform HGR 525/1996. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. => min. 217 locuri parcare (asigurate 220 locuri parcare + 27 locuri parcare pt. personal/angajați => **Total locuri parcare 247 locuri**).

Se prevăd de asemenea și circulații pietonale în incintă.

Regimul maxim de înălțime va fi de maxim 2 niveluri supraterane: P+1.

SPATII VERZI AFERENTE ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. (asigurate în raport cu suprafața de 23.507mp) = **2.820,50mp**

- minim conform CF imobile însumate = 2.707mp
- minim conform Aviz de Oportunitate = 2.650mp

Transportul în comun se realizează pe str. Drumul Cetatii. Propunerea de realizare a unei eventuale stații de autobuz în zona viitorului spațiu comercial va fi la latitudinea investitorului în raport cu administrația municipiului Bistrita și cu operatorul de transport public de persoane.

#### **III.4.2. Organizarea circulației feroviare - după caz**

Nu este cazul.

#### **III.4.3. Organizarea circulației navale - după caz**

Nu este cazul.

#### **III.4.4. Organizarea circulației aeriene - după caz**

Nu este cazul.

#### **III.4.5. Organizarea circulației pietonale**

Accesul la parcela se va realiza astfel:

- Se prevăd trotuare de 1.50m de o parte și de alta a drumului de acces propus din sensul giratoriu de 7 m, accese pietonale amenajate, precum și alei auto de incintă.

### **III.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanism**

**Unitatea Teritorială propusă:**

## **IS1\*- Subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general;**

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:**

POT max= 50%, CUT max= 2,50 ;

Sunt admise spatii comerciale, cu respectarea unor retrageri la aliniament de min 35.00 m, laterale de H/2, min. 3.00 m si posterioare H/2, min. 5.00 m.

Regimul de inaltime maxim a clădirilor este de P+1.

### **BILANT TERITORIAL:**

Suprafata teren reglementat = 23 507 mp

Suprafata teren care a generat PUZ = 23 507 mp

Suprafata solicitata spre inchiriere, administrare sau concesiune = 140 mp (destinata realizarii unei benzi de iesire pentru autocamioane/aprovizionare in str. Drumul Cetatii) din suprafata totala de 6 240 mp conform C.F. 88947, apartinand Municipiului Bistrita.

### **ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :**

-CF. NR. 110801 , NR. TOPO CAD. 110801, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 780 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110802 , NR. TOPO CAD. 110802, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 4 130 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110803 , NR. TOPO CAD. 110803, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 1 273 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110804 , NR. TOPO CAD. 110804, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 2 647 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110805 , NR. TOPO CAD. 110805, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 1 122 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110806 , NR. TOPO CAD. 110806, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 8 299 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110807 , NR. TOPO CAD. 110807, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 4 760 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110808 , NR. TOPO CAD. 110808, 110808-C1, proprietar: SC FOREGROUD EDU SRL  
S<sub>teren</sub> = 496 mp,  
UTR 11, subzona A2  
categorie de folosinta: curti constructii

### **SITUATIA PROPUSA:**

Suprafata teren care va trece din subzona A2 in **subzona IS1\***: **23 507 mp**

**POT max admis = 50%**

**CUT max admis = 2.5**

SPATII VERZI AFERENTE ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. (asigurate in raport cu suprafata de 23.507mp) = **2.820,50mp**

- minim conform CF imobile insumate = 2.707mp
- minim conform Aviz de Oportunitate = 2.650mp

Regim de inaltime: **P+1**

H max = **15.00 m**

**Indicii Urbanistici de 33,47% POT si 0.37 CUT au rezultat in urma calculului efectuat pe mobilarea propusa, respectiv plansele U05 si U06 cu bilantul teritorial aferent. Varianta propusa poate suferi modificari in functie de cerintele beneficiarilor, fara a depasi valorile maxime ale indicilor urbanistici, respectiv POT max. admis = 50% si CUT max. admis = 2.50.**

**Numarul locurilor de parcare se vor asigura conform HGR 525/1996.**

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienti, după cum urmează:

●● un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. => min. 217 locuri parcare (asigurate 220 locuri parcare + 27 locuri parcare pt. personal/angajati => **Total locuri parcare 247 locuri**).



**BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA**

Nr. crt.	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1		Zona Studiata	0.00	0.00	0.00	0.00
2		Zona Reglementata	23.507	100	23.507	100
		<b>TOTAL</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>

**BILANT TERITORIAL PUZ**

Nr. crt.	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1		Intravilan conform CF	23.507	100	23.507	0.00
2	A2	A2 - subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu	23.507	100		
3	IS1*	IS1* - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general			23.507	0.00
		<b>TOTAL</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>

**BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA**

Nr. crt.	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPUS		
		MP	%	MP	%	
1	IS1*	Constructii (max.)	8.542,20	36.33	7.870	33.47
2		Circulatii pietonale	1.580,80	6.72	577.50	2.45
3		Circulatii auto	9.927	42.22	8.227,50	35.00
4		Parcaje la sol	750	3.19	2.814,50	11.97
5		Spatii verzi amenajate	2.707	11.51	2.820,50	12.00
6		Teren neamenajat	0.00	100	1.197	5.11
7		TOTAL	23.507	100	23.507	100

**NECESAR LOCURI DE PARCARE**

Nr. crt.	UTILITATE	REGLEMENTAT	PROPUS	LP	AMPLASARE
1	Personal	-	1 LP LA 2-4 PERS.	27	LA SOL
2	Vizitatori	1 LP LA 40mp	1 LP LA 40mp	220	LA SOL
	<b>TOTAL</b>			<b>247</b>	<b>LA SOL</b>

**III.6. Dezvoltare echiparii edilitare**

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea bransării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Toate extinderile si racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

**III.6.1. Alimentarea cu apă**

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică, prin extinderea rețelei din str. Drumul Cetatii, nr. cad. 82906.

**III.6.2. Canalizarea**

- Clădirile vor fi racordate la rețeaua publică, prin extinderea rețelei din str. Drumul Cetatii, nr. cad. 82906.

**III.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică, prin extinderea rețelei din str. Drumul Cetatii, nr. cad. 82906.



#### **III.6.4. Telecomunicații**

- Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă.

#### **III.6.5. Alimentarea cu caldura**

- Centrala termica

#### **III.6.6. Alimentarea cu gaze naturale**

- Clădirile vor fi conectate la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate. Se va realiza extindere de rețea de la sud de limita de proprietate.

#### **III.6.7. Gospodărire comunală**

- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.

### **III.7. Protecția mediului**

Modernizarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, în contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare-solutie locala, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii în conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate în zona.

#### **III.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

- Funcțiunile propuse nu sunt nepoluante.

#### **III.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- Funcțiunile propuse nu se desfasoara în zone cu riscuri naturale.

#### **III.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate**

- Funcțiunile propuse produc ape uzate menajere ce vor fi evacuate în rețeaua de canalizare.

#### **III.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor**

- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

#### **III.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

- Pe parcelele reglementate prin PUZ se propune revitalizarea spațiilor verzi prin amenajarea acestora.

#### **III.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi**

- Se vor amenaja spații verzi conform Aviz de Oportunitate, minim 2 605 mp din suprafața terenului.

#### **III.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

- Nu este cazul.

#### **III.7.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

- Nu este cazul.

### **III.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear - dup caz**

– Nu este cazul.

### **III.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

– Nu este cazul.

## **III.8. Obiective de utilitate publică**

### **III.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică. Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ;**

Conform planse PUZ.

### **III.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare);**

Conform planse PUZ.

### **III.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri);**

-Conform planse PUZ.

## **IV. Concluzii și măsuri în continuare**

### **IV.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează terenul studiat aflat în UTR 11, Subzona IS1\*. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al localității, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarului acestora.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Plan Urbanistic General aprobat al localității. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de urbanism.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul loturilor studiate. Baza legală: Legislația valabilă la data prezenta Planul Urbanistic General al mun. Bistrița, documentații urbanistice realizate pentru zone învecinate și Certificatul de Urbanism nr. 1883/21.10.2022.

Elaborat,



**arh. Cornel-Ioan Runcan**

**urb. Mariana Rodica Michiu Dinescu**

