

**Intocmire PUZ si RLU -
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE- COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII,
TURISM, EDUCATIE SI LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE,
REALIZARE TRAMA STRADALA**

Str. Calea Moldovei, jud. Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița

Beneficiar:	S.C. MIS GRUP S.R.L. Str. Principala, nr.79, Comuna Maieru, sat Anies, Jud. Bistrița-Năsăud
Proiectant:	S.C. CORNER STUDIO S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38 0731 066 496
Simbol proiect:	29/2023
Faza proiect:	P.U.Z.-R.L.U.

Cluj-Napoca
August 2025

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie de capat
Borderou piese scrise si desenate
Memoriu justificativ
Regulament local de urbanism
Certificat de Urbanism nr.616 din **11.04.2024**
Extrase C.F.
Copie C.U.I. S.C. MIS GRUP S.R.L.

PIESE DESENATE ARHITECTURA:

01.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA	f.s.
01.02 PLAN DE INCADRARE IN PUG	f.s.
01.03 PLAN DE SITUATIE EXISTENT	1:1.000
01.04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	1: 1.000
01.05 PLAN CIRCULATIA TERENURILOR	1: 1.000
01.06 PLAN DE SITUATIE PROPUȘ- MOBILARE	1: 500
01.07 PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	1: 1.000
01.08 AXONOMETRIE DE ANSAMBLU	f.s.
01.09 EXPRESIE ARHITECTURALA 1	f.s.
01.10 EXPRESIE ARHITECTURALA 2	f.s.
01.11 EXPRESIE ARHITECTURALA 3	f.s.

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:	Intocmire P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE- COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, TURISM, EDUCATIE SI LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE TRAMA STRADALA
Amplasamentul obiectivului:	Str. Calea Moldovei, jud. Bistrita-Nasaud, municipiul Bistrita
Beneficiarul lucrării:	S.C. MIS GRUP S.R.L. Str. Depozitului 79, Comuna Maieru, sat. Anies, jud. B-N
Proiectantul lucrării:	S.C. CORNER STUDIO S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38 0731 066 496
Simbol proiect:	29/2023
Faza de proiect:	P.U.Z.-R.L.U.

I.2.Obiectul PUZ-ului

Solicitari ale temei-program

Obiectul lucrării este dezvoltarea unui Plan Urbanistic Zonal și reglementarea zonei situate la periferia de Nord-Est a municipiului Bistrița, Strada Calea Moldovei, jud. Bistrița-Năsăud, constă în dezvoltarea din punct de vedere funcțional, tehnic și estetic a acesteia. Zona este delimitată la Sud de Supermarketul Kaufland, la Est de Râul Bistrița și la Vest de Str. Grigore Pletosu și Str. Dr. Corneliu Mureșan.

Reglementările urbanistice vor stabili aliniamente, alinieri la străzile limitrofe, accese, relații volumetrice și funcționale cu fondul construit existent.

I.3. Surse documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 republicata (art. 32, alin.1, lt. c), Legii nr. 50/1991 rep., HGR nr. 525/96.

De asemenea, luând în considerare faptul că la momentul actual, zona de studiu este parțial cuprinsă în P.U.Z.- „Ansamblu mix imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură”, aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017”, se vor respecta întocmai prevederile urbanistice impuse de acesta.

La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- studiu si Aviz de Oportunitate Nr. **8** din **16.05.2024**
- Actualizare P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 si R.L.U. Municipiul Bistrița, Jud. Bistrita-Nasaud, vol. III, sept. 2013, UTR (L2), UTR (V2)
- Regulamentul general de urbanism municipiul Bistrita
- P.U.Z. „Ansamblu mixt imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amnajari exterioare și stradă de legătură, aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017.
- Raspuns Primaria Mun. Bistrita: **115573/16.11.2024** – privitor la UTR32-V2

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- ridicarea topografica
- Certificat de Urbanism nr.**616** din **11.04.2024 prelungit**
- extrasele CF
- studiu si aviz de oportunitate
- HCL nr. 124 din 28.05.2025 a Consiliului local al mun. Bistrita
- Sudiu de trafic: **4/2024**

I.4. Regimul juridic al terenului

Terenul in cadrul caruia se dorește amplasarea viitoarelor construcții, insumand o suprafata totala de reglementare de 26 512, este situat în intravilanul municipiului Bistrița, pe str. Calea Moldovei, format din urmatoarele loturi :

- 12 loturi proprietate privata S.C. MIS GRUP S.R.L., S.C. ZONA VERDE ZV S.R.L., SÂNGEORZAN IOAN și SÂNGEORZAN SAVETA, conform CF 90078 (784 mp), CF 53253 (1 500 mp), CF 53248 (1 432 mp), CF 62664 (1 116 mp), CF 67506 (1 129 mp), CF 52563 (784 mp), CF 53278 (1 941 mp), CF 53234 (4 300 mp), CF 84416 (1 263 mp), CF 84403(2 264 mp), CF 53231 (3 300), CF 67508 (414).
- 1 lot proprietatea MUN. BISTRITA – conform CF 84868 (5 639 mp) – din care 1 733.5 mp in zona de reglementare.
 - 1 parcela necadastrata – 4 551 mp, din care ulterior:
- 1 parcela cadastrata- conform CF 97329 (1 214 mp) – proprietatea MUN. BISTRITA
- 1 parcela necadastrata (3 337 mp) – proprietatea MUN. BISTRITA

⇒ 15 loturi aferente zonei de reglementare

Bilant regim juridic parcele conform CU 616 din 11.04.2024 prelungit:

NR. CAD	PROPRIETAR	S. TEREN	S. CUPRINSA IN ZONA DE REGLEMENTARE
C.F. nr. 90078	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	784mp	784mp
C.F. NR. 53253	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.500mp	1.500mp
C.F. nr. 53248	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.432mp	1.432mp
C.F. nr. 62664	SANGEORZAN PAULA SAVETA	1.116mp	1.116mp
C.F. nr. 67506	SANGEORZAN IOAN	1.129mp	1.129mp
C.F. nr. 52563	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	784mp	784mp
C.F. nr. 53278	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.941mp	1.941mp
C.F. nr. 84868	MUNICIPIUL BISTRITA	5.639mp	1.733,5mp
C.F. nr. 53234	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	4.300mp	4.300mp
C.F. nr. 84416	ZONA VERDE S.R.L.	1.263mp	1.263mp
C.F. nr. 84403	ZONA VERDE S.R.L.	2.264mp	2.264mp
C.F. nr. 53231	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	3.300mp	3.300mp
C.F. nr. 67508	SANGEORZAN PAULA SAVETA	414mp	414mp
	SANGEORZAN IOAN		
C.F. nr. 97329	MUNICIPIUL BISTRITA	1.214mp	1.214mp
Parcela necad.	MUNICIPIUL BISTRITA	3.337mp	3.337mp
TOTAL		30.417mp	26.512mp

Conform HCL nr. 124 din 28.05.2025 a Consiliului local al mun. Bistrita, s-a efectuat schimbul de imobile, respectiv a imobilului-teren in **suprafata de 1 214 mp, inscris in CF nr. 97329 Bistrita, proprietate privata a mun. Bistrita**, cu imobilul in **suprafata de 1 214 mp, inscris in CF nr. 97475 Bistrita, proprietatea societatii M.I.S. GRUP S.R.L.**

Astfel, parcela identificata cu CF 53231 proprietate privata S.C. MIS GRUP S.R.L., va fi dezmembrata in doua loturi, astfel :

- CF 97475 – Stotala=1 214 mp
- CF 97476 – Stotala=2 086 mp

Conform HCL nr. 124 din 28.05.2025 a Consiliului local al mun. Bistrita, parcela dezmembrata cu **CF 97475 – Stotala=1 214 mp – proprietate privata S.C. MIS GRUP S.R.L.** va trece in domeniu public

= > **CF 97475 – Stotala=1 214 mp – trecere in domeniu public prin schimb de parcele conform HCL nr. 124 din 28.05.2025 ;**

- Parcela dezmembrata cu **CF 97476 – Stotala=2 086 mp ramane in proprietatea privata S.C. MIS GRUP S.R.L.**

Parcela cu CF 97329 – Stotala=1 214 mp – proprietate Mun. Bistrita va trece in proprietate privata

= > **CF 97329 – Stotala=1 214 mp – trecere in proprietate privata prin schimb de parcele conform HCL nr. 124 din 28.05.2025 ;**

Schimbarea regimului juridic d.p.d.v. legal in urma schimbului de imobile conform HCL nr. 124 din 28.05.2025 se va realiza dupa aprobarea prezentului Planului urbanistic zonal propus.

Bilant actualizat regim juridic parcele:

- 12 loturi proprietate privata S.C. MIS GRUP S.R.L., S.C. ZONA VERDE ZV S.R.L., SÂNGEORZAN IOAN și SÂNGEORZAN SAVETA, conform CF 90078 (784 mp), CF 53253 (1 500 mp), CF 53248 (1 432 mp), CF 62664 (1 116 mp), CF 67506 (1 129 mp), CF 52563 (784 mp), CF 53278 (1 941 mp), CF 53234 (4 300 mp), CF 84416 (1 263 mp), CF 84403(2 264 mp), CF 97476 (2 086 mp) – dezmembrata din CF 53231; CF 67508 (414 mp).
- 1 lot proprietatea MUN. BISTRITA – conform CF 84868 (5 639 mp) – din care 1 733.5 mp in zona de reglementare.
- 1 parcela conform CF 97329 (1 214 mp) – dezmembrata din CF 53231 si trecere din domeniu public in privat prin schimb de parcele conform HCL nr. 124 din 28.05.2025;
- 1 parcela conform CF 97475 (1 214 mp) – trecere din domeniu privat in domeniu public prin schimb de parcele conform HCL nr. 124 din 28.05.2025;
- 1 parcela necadastrata (3 337 mp) - proprietatea MUN. BISTRITA.

⇒ 16 loturi aferente zonei de reglementare

NR. CAD	PROPRIETAR	S. TEREN	S. CUPRINSA IN ZONA DE REGLEMENTARE
C.F. nr. 90078	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	784mp	784mp
C.F. NR. 53253	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.500mp	1.500mp
C.F. nr. 53248	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.432mp	1.432mp
C.F. nr. 62664	SANGEORZAN PAULA SAVETA	1.116mp	1.116mp
C.F. nr. 67506	SANGEORZAN IOAN	1.129mp	1.129mp
C.F. nr. 52563	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	784mp	784mp
C.F. nr. 53278	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.941mp	1.941mp
C.F. nr. 84868	MUNICIPIUL BISTRITA	5.639mp	1.733,5mp
C.F. nr. 53234	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	4.300mp	4.300mp
C.F. nr. 84416	ZONA VERDE S.R.L.	1.263mp	1.263mp
C.F. nr. 84403	ZONA VERDE S.R.L.	2.264mp	2.264mp
C.F. nr. 67508	SANGEORZAN PAULA SAVETA	414mp	414mp
	SANGEORZAN IOAN		
Parcela necad.	MUNICIPIUL BISTRITA	3.337mp	3.337mp
C.F. nr. 53231	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	3.300mp	3.300mp
conform HCL nr. 124 din 28.05.2025:			
C.F. nr. 97475	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.214mp	1.214mp
(trecuta in dom. public MUNICIPIUL BISTRITA prin schimb de parcele conform HCL nr. 124 din 28.05.2025)			
C.F. nr. 97476	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	2.086mp	2.086mp
(ramasa in proprietatea S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.)			
C.F. nr. 97329	MUNICIPIUL BISTRITA	1.214mp	1.214mp
conform HCL nr. 124 din 28.05.2025:			
C.F. nr. 97329	MUNICIPIUL BISTRITA	1.214mp	1.214mp
(trecuta in dom. privat S.C. M.I.S. GRUP S.R.L. prin schimb de parcele conform HCL nr. 124 din 28.05.2025)			
TOTAL		30.417mp	26.512mp

De asemenea, în vederea realizării profilului stradal, se propune spre dezmembrare și trecere cu titlu gratuit în domeniu public, o suprafață de teren de 1 764.90 mp (proprietate privată M.I.S. GRUP S.R.L.).

SUPR. PROPUSA SPRE DEZMEMBRARE SI TRECERE CU TITLU GRATUIT IN DOMENIU PUBLIC			
NR. CAD	PROPRIETAR	S. TEREN	S. CUPRINSA IN ZONA DE REGLEMENTARE
C.F. nr. 97329	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L. (dupa aprobare PUZ propus)	1.214mp	1.214mp
	din care: SUPR. PROPUSA SPRE DEZMEMBRARE SI TRECERE CU TITLU GRATUIT IN DOMENIU PUBLIC		111 mp
C.F. nr. 97476	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	2.086mp	2.086mp
	din care: SUPR. PROPUSA SPRE DEZMEMBRARE SI TRECERE CU TITLU GRATUIT IN DOMENIU PUBLIC		1.653,90mp
TOTAL SUPRAFATA DEZMEMBRATA			1.764,90 mp

SUPR. PROPUSA SPRE REALIZARE PROFIL DRUM ACCES PROPOS		
NR. CAD	PROPRIETAR	S. TEREN
C.F. nr. 97329	S.C. M.I.S. GRUP S.R.L.	1.764.90 mp
C.F. nr. 97476		
C.F. nr. 97475	MUNICIPIUL BISTRITA (dupa aprobare PUZ propus)	1.214mp
TOTAL SUPRAFATA		2.978,90 mp

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu nu a găzduit niciodată construcții propriu-zise, fiind un teren neamenajat încă din sec. XIX, când poate fi identificat pentru prima dată sub această formă, așa cum este de altfel și astăzi. Astfel că, evoluția și caracterul sitului sunt date strict de modul de dezvoltare al cadrului natural.

Forma parcelelor a început să se contureze odată cu apariția drumului comercial denumit astăzi Calea Moldovei, mai exact în sec. XIX și s-a menținut în această formă până astăzi, chiar dacă zona a început treptat să se dezvolte (apariția Aquabis și a Centrului comercial B1-Retail Park).

Această poziție este una privilegiată, în primul rând luând în considerare accesul direct la Calea Moldovei, dar și proximitatea râului Bistrița care străbate de-a lungul limitelor posterioare ale zonei de studiu. Toate acestea au contruit la menținerea zonei în felul în care poate fi găsită astăzi, neafectată de construcții anterioare sau alte funcțiuni.

II.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se situează în intravilanul municipiului Bistrița, terenul fiind delimitat la Nord de Calea Moldovei, la Sud de Supermarketul Kaufland, la Est de Râul Bistrița, iar la Vest de Strada Dr. Corneșiu Mureșan, front cu Str. Calea Moldovei.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul analizat în cadrul acestui studiu este situat în zona periferică a municipiului Bistrița. Ca unitate **geomorfologica**, zona perimetrului se află pe o suprafață de platou întinsă, ușor denivelată.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

Regimul hidrologic al amplasamentului este determinat în esență de prezența Râului Bistrița în proximitate. Acesta izvorăște de pe versantul nordic al Munților Călimani, de sub Vârful Bistricioru, de la o altitudine de 1562m și are un impact major asupra municipiului, deoarece îl străbate în întregime.

Din punct de vedere al **climei**, zona analizată se încadrează în zona continental moderată cu unele influențe polar maritime și temperat maritime. Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală, cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie.

În concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II.4. Circulația

Zona de studiu poate fi caracterizată ca fiind accesibilă atât auto, cât și pietonal doar din partea de Nord-Vest a sitului, mai exact din Calea Moldovei, neexistând însă o amenajare propriu-zisă pentru acestea. Se remarcă în situația existentă prezența unui trotuar de dimensiuni reduse adiacent Străzii Calea Moldovei care nu răspunde momentan cerințelor necesare ale zonei și a unui acces pietonal din acest trotuar, în proximitatea proximitatea B1-Retail Park, dar care de asemenea nu este optim amenajat.

La limitele laterale, în zona de Nord (Aquabis) și Sud (B1 Retail Park) , situl nu este accesibil rutier și nici pietonal, același lucru întâmplându-se și la limita posterioară (Est) unde se află Râul Bistrița și niciun alt acces pietonal sau rutier. Această relaționare cu sursa de apă este foarte avantajoasă, însă nu există în acest moment nici o relație de comunicare cu cadrul natural ; motiv pentru care intervenția asupra sitului studiat va scoate în evidență acest potențial.

Din analiza Studiului de trafic realizat în cadrul zonei studiate, reiese faptul că în special pe str. Calea Moldovei condițiile de circulație în prezent sunt dificile, fapt cauzat de volumul sporit de trafic motorizat, la nivel local și a județelor învecinate ; tendința populației de a alege transportul auto în defavoarea altor mijloace de transport – aspect cauzat de lipsa unei rețele eficiente de piste pentru bicicliști ; lipsa unui coridor dedicat mijloacelor de transport în comun ; lipsa unei variante ocolitoare corespunzătoare a localității. Intervențiile propuse vin în sprijinirea acestor măsuri de fluidizare a traficului. De asemenea, influența traficului generat de intervenția propusă (locurile de parcare propuse) este considerată acceptabilă, încadrându-se în limitele admisibile.

Se estimeaza ca, pe termen lung, inclusiv in scenariul «fara proiect » desfasurarea circulatiei rutiere se va realiza in conditii dificile, astfel ca investitia propusa vine in sustinerea unui scenariu favorabil menit sa imbunatateasca conditiile de desfasurare ale traficului pietonal si auto : prin conexiunea rutiera noua intre artera locala care deservește in prezent unitatile rezidentiale existente in zona str. Granicerilor si, respectiv, calea principala de incinta a obiectivului nou propus. Acest lucru va contribui la imbunatatirea distributiei circulatiei rutiere catre/dinspre rețeaua de strazi locale din incinta centrului comercial B1 Retail Park Bistrita , respectiv str. Granicerilor, cu deschidere catre zona centrala a orasului si asigurarea de conexiuni rutiere multiple cu aceasta, evitand astfel supraincercarea arterei principale (Calea Moldovei).

II.5. Ocuparea terenurilor

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat : „Întocmire PUZ și RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE- COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII, TURISM, EDUCAȚIE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, REALIZARE TRAMĂ STRADALĂ”. Acesta este în prezent lipsit de construcții sau amenajări publice exterioare., predominant fiind spațiul verde, cu o serie de arbori existenți pe sit.

Zona poate fi definită ca având un caracter divers, predominând mixajul funcțional precum: funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, dar și locuire colectivă organizate în imobile realizate preponderent în perioada dezvoltării întregii zone comerciale B1 Retail Park.

II.6. Echipare edilitara

Zona beneficiază de o infrastructură bună, acest fapt contribuind la susținerea potențialului bun de dezvoltare al zonei. Sunt prezente utilități cu apa, canalizare, energie termică, telefonie, gaz și toate utilitățile necesare pentru viitoarele construcții.

II.7. Probleme de mediu

Terenul prezintă un mare potențial în ceea ce privește expansiunea zonei cu funcțiuni mixte deja existente și prezentate în cadrul PUZ-ului „Ansamblu mix imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură”. Cu toate acestea, ansamblul deține la momentul actual anumite lipsuri în ceea ce privește accesibilitatea (lipsa pistelor de biciclete sau a trotuarelor de dimensiuni corespunzătoare) ;spații verzi amenajate precum loc de joacă, promenadă, parcuri sau funcțiuni educative (creșă), deci funcțiuni publice, pentru comunitate care contribuie major la calitatea vieții în zonă.

Astfel, profitând de poziție și cadru natural existent, soluția propusă aduce un mare plus întregii zone prin implementarea unor astfel de funcțiuni care vor întregi ansamblul atât din punct de vedere funcțional, cât și estetic.

II.8 Necesitati si optiuni

Respectiva lucrare a fost supusă unui studiu de oportunitate în cadrul unei comisii interdisciplinare care va aviza "oportunitatea" realizării unui Plan Urbanistic Zonal, din cauza faptului că se dorește optimizarea și întregirea ansamblului propus.

Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița detine prevederi urbanistice pentru zona studiată care nu corespund în totalitate cu cerintele actuale de dezvoltare ale zonei, de aceea sunt necesare propuneri și reglementari urbanistice noi, atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare, toate acestea stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- definirea zonificării funcționale;
- marcarea zonei de protecție a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare;
- realizarea unei circulații fluente între soluția existentă și cea propusă;
- crearea unui aspect arhitectural corespunzător importanței zonei și funcțiunilor preconizate;
- echiparea tehnico-edilitara în funcție de noile investiții și corelarea lor față de cele existente;
- menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi într-un cadru legal;
- consultarea populației.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate și țin atât de amplasare cât și de caracterul sitului în prezent, amplasamentul fiind nevalorificat la potențialul pe care îl are – aceasta este liber de construcții, amenajări publice sau spații verzi amenajate, reprezentând o parcelă neactivată într-o zonă avansat dezvoltată din punct de vedere urban. Astfel, în propunere vor fi abordate :

- Alinierea la prevederile P.U.Z.- „ Ansamblu mixt imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură, aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017” - prin intervenții asupra zonei de reglementare marcate pe planul de situație anexat. Aceste intervenții propun noi construcții cu funcțiuni mixte, comerciale, locuire colectivă, servicii și turism, în corelare cu clădirile existente construite în baza PUZ-ului menționat;
- Se propune incadrarea terenurilor aflate în U.T.R. L2 astfel:
În U.T.R. IS2a propus, U.T.R. IS2b propus, U.T.R. L2 – porțiune de teren pastrată în U.T.R. existent/conform situației existente.
- Se propune pastrarea suprafeței de teren încadrată în **UTR V2** conform situației existente;
- Realizarea unor **obiective de interes public** în cadrul zonei: **spațiu de alimentație publică (McDonald's); sala de spații conexe;** serviciu: **centru educational anteprescolar** (la parterul locuințelor colective); traseu pietonal **de tip promenadă**.

Astfel, se consideră oportună realizarea unei investiții de acest tip cu funcțiuni mixte, care să completeze funcțiunile deja existente precum cele comerciale, servicii, rezidențiale, dar și să vină în completarea cu funcțiuni noi și o imagine arhitecturală nouă, adecvată, care să ofere un plus calitativ din întregului ansamblu și care să sporească calitatea vieții.

III.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG, zona se află în UTR (L2) și UTR (V2).

Destinația zonei pentru UTR(L2): Subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate.

Destinația zonei pentru UTR(V2): Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR(L2): P+2 POT max.= 35%

UTR(V2): P+1 POTmax= 15%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR(L2): CUT max.= 1,20 ADC/mp;

UTR(V2): P+1 CUT max.=0.2;

III.3. Valorificarea cadrului natural

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

Configurația ansamblului cu funcțiuni mixte va permite crearea unui parc cu o suprafață verde considerabilă. Acesta va avea un caracter urban deschis, fără limitarea accesului vizitatorilor la funcțiunile și spațiile din ansamblul propus vor participa la asigurarea necesităților întregii zone, nu doar a rezidenților din complexul studiat. De asemenea, importanța integrării a spațiilor verzi în soluție va putea fi observată și în fronturile stradale care vor deține limite verzi, dar și a promenadei amenajate în proximitatea Râului Bistrița care va pune și mai mult în valoare cadrul natural existent și va avea de asemenea un rol public, fără constrângeri de accesibilitate.

Realizarea unei suprafețe totale de spații verzi **10 018** (locuri de joacă, promenadă, spații verzi), din care :

- Teren aflat în UTR V2- Promenadă și spații verzi amenajate, cu caracter public **2 743 mp**
 - Din S totală V2 = 2 743 mp, va fi amenajată o promenadă pe o suprafață de 10% din suprafața totală V2, cu următoarele caracteristici:
Stotală-274.3 mp
Lungime =137,15 m
Lățime=2 m
Materialul din care va fi confecționată: dale pietonale
- Loc de joacă pentru copii – intervenție prevăzută în UTR IS2a propus

208 mp

- Parc public cu spații verzi amenajate – intervenție prevăzută în UTR IS2a propus

2 048 mp

- Spații verzi amenajate – intervenții prevăzute în IS2a și IS2b

5 019 mp

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de servicii, turism, educație, locuințe colective, amenajări exterioare și realizare tramă stradală. Astfel că, în cadrul sitului studiat nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

De asemenea, 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.

III.4. Modernizarea circulației

Setul de măsuri are ca direcții principale corelarea situației propuse cu cea existentă și nu propune intervenții din acest punct de vedere asupra situației deja existente.

Astfel, din punct de vedere al accesului auto, intervențiile vor fi :

- Necesitatea realizării unei benzi de acces direct din Calea Moldovei în incinta ansamblului propus, astfel că accesul să se poată realiza din Calea Moldovei în partea de Nord-Vest printr-un drum de acces nou propus în partea de sud a sitului conform planșei „Plan de situație propus”;

- Corelarea soluției propuse cu Str. Grănicerilor, aceasta presupunând un al doilea acces ruiter pe sit ;

- Considerarea reglementărilor conform P.U.Z. „Ansamblu mixt imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură”, aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017.

Accesele pietonale realizate astfel :

- Accesul pietonal se va realiza direct din Strada Calea Moldovei, unde se va propune un nou drum de acces în incinta ansamblului propus conform planșei „Plan de situație propus” ;

- Considerarea reglementărilor conform P.U.Z. „Ansamblu mixt imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură”, aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017”.

Reglementarea circulațiilor se va argumenta pe baza studiilor de specialitate.

III.5. Zonificare funcțională- reglementari, bilanț teritorial, indici urbanism

- **Unitatea Teritorială existentă:**

UTR (L2) : Subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate.

UTR (V2): Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.

Szona de reglementare =26 512 mp, din care:

- Steren curpinsa in **UTR(L2) = 23 769 mp**
- Steren curpinsa in **UTR(V2) = 2 743 mp**

- **Unitatea Teritoriala propusă:**

UTR (IS2a): Subzona instituțiilor publice, serviciilor de interes general, serviciilor turistice, educative, de tip complex comercial și locuire colectivă.

UTR (IS2b): Subzona serviciilor de interes general, de tip complex comercial și locuire colectivă.

UTR (V2): Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.

UTR (L2) : Subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate.

Szona de reglementare =26 512 mp, din care:

- Steren cuprinsa initial in **UTR(L2) = 23 769 mp**, distribuita **conform solutiei propuse**, astfel:

Steren propusa spre trecere din **UTR(L2) in IS2a = 17 618 mp**

Steren propusa spre trecere din **UTR(L2) in IS2b = 3 527 mp**

Steren pastrata in **UTR(L2) = 2 624 mp**

- Steren curpinsa si pastrata in **UTR(V2) = 2 743 mp**

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajarilor necesare pentru noile dotări stabilite prin tema de proiectare; precum și posibilitatea realizării accesului în toate proprietatile ;
- îmbunătățirea circulației carosabile și pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei și a legăturilor dintre acestea.

Suprafața totală de reglementare este de 26.512mp și se află în proprietatea S.C. MIS GRUP S.R.L.; S.C. ZONA VERDE ZV S.R.L., SÂNGEORZAN IOAN și SÂNGEORZAN PAULA SAVETA; MUN. BISTRITA.

- **Circulațiile**

Soluția circulațiilor din cadrul zonei de reglementare se va racorda la situația existentă propusă în cadrul P.U.Z.- „Ansamblu mix imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură”, aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017”. Luând în considerare lipsa unui acces rutier sau pietonal în zona de reglementare care să permită comunicarea cu situația existentă, se propune:

- La limita Străzii Calea Moldovei, în partea de N-E a zonei de reglementare, se propune o nouă stradă de acces atât rutier, cât și pietonal, plus pistă de biciclete, amenajată corespunzător, pentru a permite accesul direct în zona rezidențială și comercială. Acest drum va fi conectat cu arterele de acces existente. (Planșă situație propusă)

- La limita Estică a zonei de reglementare se propune o promenadă, cu acces strict pietonal și pistă de biciclete care va fi conectată la nivelul întregii zone de reglementare.

- **Parcărilor**

Pentru stabilirea numărului de locuri de parcare, s-a făcut următorul calcul:

Rezidențial:

IS2a - Zona N-E: două imobile locuințe colective

Su=16 865 mp (75% din S.desf. Rezidențial)

~ 60mp media/ap (Su/60) =300 apartamente

1 loc. de parcare/ ap.= **300 loc. de parcare necesare rezidențial**

⇒ **Necesar 300 locuri parcare**

⇒ **Propus 300 locuri parcare**

IS2b- Zona S-V: un imobil locuințe colective cu spatii comerciale

Su=2883 mp (75% din S.desf. Rezidențial)

60mp media/ap (Su/60) =48 apartamente

1 loc.de parcare/ap= **48 loc.de parcare necesare rezidențial**

⇒ **Necesar 48 locuri parcare**

⇒ **Propus 48 locuri parcare**

Comercial:

IS2a - Zona N-E: două imobile locuințe colective

Su= 1 196 mp (75% din S.desf. Comercial)

2/3 din Sutilă comercial= 797 mp Su de vânzare

1 loc. de parcare la 60mp Su de vânzare= **13 locuri parcare**

⇒ **Necesar 13 locuri parcare**

⇒ **Propus 43 locuri parcare**

IS2b - Zona S-V: un imobil locuințe colective cu spatii comerciale

Su= 925.5 mp (75% din S.desf. Comercial)

2/3 din Sutilă comercial= 617 mp Su de vânzare

1 loc. de parcare la 60mp Su de vânzare= **10 locuri parcare**

⇒ **Necesar 10 locuri parcare**

⇒ **Propus 10 locuri parcare**

Funcțiuni complementare locuirii:

IS2a - Zona N-E: Centru educational anteprescolar

Su= 215 mp (75% din S.desf. Cresa)

1 loc. de parcare la 60mp Su= **4 locuri parcare**

- ⇒ **Necesar 4 locuri parcare**
- ⇒ **Propus 4 locuri parcare**

Servicii:

IS2a - Zona N-E: sala de spatii conexe

Su=450 mp (1 loc.Parcare la 60mp Su)= **8 locuri parcare**

- ⇒ **Necesar 8 locuri parcare**
- ⇒ **Propus 8 locuri parcare**

Servicii de alimentație publică:

IS2a - Zona N-E: Mc Donald's

Su= 300 mp (75% din S.desf.)

1 loc. de parcare la 60mp Su=**5 locuri parcare**

- ⇒ **Necesar 5 locuri parcare**
- ⇒ **Propus 23 locuri parcare**

IS2a

Rezidential

- ⇒ **Necesar 300 locuri parcare**
- ⇒ **Propus 300 locuri parcare**

Sp.comerciale si pt. servicii (Cresa/McDonald's/Sala spatii conexe)

- ⇒ **Necesar 30 locuri parcare**
- ⇒ **Propus 78 locuri parcare**

IS2b

Rezidential

- ⇒ **Necesar 48 locuri parcare**
- ⇒ **Propus 48 locuri parcare**

Sp.comerciale si pt. servicii (Cresa/McDonald's/Sala spatii conexe)

- ⇒ **Necesar 10 locuri parcare**
- ⇒ **Propus 10 locuri parcare**

Regimul de aliniere

Clădirile vor fi retrase după cum urmează :

IS2a

- Fata de limita laterala Nord-Vestica: min. 10.00m;
- Fata de limita Nord-Estica: h/2 (jumătate din înălțimea la cornisa), dar nu mai puțin de 12.00m;

- Fata de limita Sud-Estica: $h/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa), dar nu mai puțin de 12.00m;
- Fata de limita Sud-Vestica: min. 12.00m.

IS2b

- Fata de limita laterala Nord-Vestic: $h/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa);
- Fata de limita Sud-Estica: $h/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa) ;
- Fata de limita Sud-Vestica: min.10.00m.

• **Regimul de înălțime**

Se propun 5 corpuri de clădire în interiorul zonei de reglementare. Regimul de înălțime variază între P - P+8.

Astfel că, în zona Nord-Est (IS2a) se vor amplasa imobilele de locuințe colective cu un regim de înălțime $2S+P+7R/2S+P+8$, înălțimea maximă la cornisă 27 m, înălțimea maximă totală 33 m; sală de spații conexe și Mc'Donalds cu regim de înălțime P, înălțimea maximă 8 m.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornisă /totală reglementată.

La Sud-Vest (IS2b) se va amplasa imobilul de locuințe colective cu un regim de înălțime de $S+P+4+2R$, înălțimea maximă la cornisă 18.00m, iar înălțimea maximă totală 24.00m.

• **Indici urbanistici**

POT max propus	=max 35%
CUT max propus	=1,44 mc/mp teren

Bilant de ocupare al terenului- PUZ

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA DE REGLEMENTAT	26512	100	26512	100
din care:				
UTRL2	23769	89.65	UTR IS2a	17618
			UTR IS2b	3527
			UTR L2	2624
V2	2743	10.35	UTRV2	2743
ZONA CONSTRUIBILA	23769	100	23769	100
din care:				
UTR	L2	IS2a	IS2b	L2
Suprafata teren	23769 100	17618 74.12	3527 14.84	2624 11.04
Suprafata construita	- -	6166 35.00	1234 34.99	- -
Suprafata desfasurata supraterrana	- -	25369 -	5078 -	- -
din care:				
Rezidential- locuinte colective	- -	22487 -	3844 -	- -
Sp.comerciale si pt. servicii (Cresa/McDonald's/Sala spatii conexe)	- -	2882 -	1234 -	- -
Circulatii auto/ pietonale	492.8 2.07	8223 46.67	813.00 23.05	- -
Suprafata spatii verzi	23276.2 97.93	3539 20.09	1480.00 41.96	2624 11.04
Loc de joaca pentru copii	- -	208 1.18	- -	- -
Parc public cu spatii verzi amenajate	- -	2048 11.62	- -	- -
Regim de inaltime	-	P / 2S+P+7+R/ 2S+P+8	S+P+4+2R	-
Numar de parcare	buc	buc	buc	buc
din care:				
Rezidential	-	300	48	-
Spatii comerciale si pentru servicii	-	78	10	-
TOTAL nr. parcare	-	378	58	-
POT max.	35%	35%	35%	35%
CUT max.	1.2	1.44	1.44	1.2
UTR	V2			
Suprafata teren	2743 100	2743	100	
Suprafata construita	- -	-	-	
Suprafata desfasurata supraterrana	- -	-	-	
Circulatii auto/ pietonale	- -	-	-	
Suprafata totala spatii verzi	2743 100	2469	100	
Amenajate (spatiu verde)	- -	2469	90.01	
Neamenajate	2743 100	-	-	
Promenada pietonala	- -	274.3	10.00	
Regim de inaltime	P+1	P+1		
Numar de parcare	buc	buc		
	0	0		
POT max.	15%	0%		
CUT max.	0.2	0		

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apă – Clădirea va fi alimentata cu apa din rețeaua publică a orașului;

Canalizarea - Atât apele menajere uzate cât și cele pluviale vor fi colectate corespunzător și deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului.

Alimentarea cu energie electrică - Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicații - Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu căldură - se va realiza în regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Alimentarea cu gaze naturale – Clădirea va fi conectată la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate

Gospodarire comunală - toate deseurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

III.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezintă pericol de inundații, alunecări de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale. Înaintea eliberării AC se va realiza un studiu geo complex iar dacă se vor constata că există pericole de alunecări sau deplasări de teren se vor lua măsuri speciale de consolidare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - nu este cazul, întrucât apele uzate sunt din categoria celor menajere și nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deseurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deseurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

Plantări de zone verzi

Se va asigura realizarea unei suprafețe de **10 920 mp** de spații verzi amenajate, cu caracter public majoritar.

Protecția bunurilor de patrimoniu, zone protejate

În zona nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

III.8. Obiective de utilitate publică

- Spațiu de alimentație publică (**Mc Donald's**)- **obiectiv care poate deveni punct de reper în zonă** ;
- **Sala de spații conexe** cu caracter flexibil - obiectiv cu potențial de a deveni punct de reper în zona și care oferă o abordare nouă și diferită a acestui serviciu raportat la oferta existentă.
- **Serviciu: creșă/grădiniță** (la parterul locuințelor colective) – care să aducă un plus valoare comunității;
- **Promenadă pietonală.**

Realizarea investiției propuse va avea o serie de contribuții benefice atât d.p.d.v. economic, cât și social:

- Creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de investitor;
- Crearea de locuri de muncă noi cu efecte deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor investitori;
- Creșterea potențialului de dezvoltare a spațiilor comerciale complementare locuirii;
- Creșterea calității vieții prin oferirea unor locuințe contemporane, din punct de vedere funcțional, estetic;

-Îmbunătățirea imaginii urbane și a calității vieții.

Materializarea propunerilor prezentului studiu vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de zonă care prezintă mixaj funcțional, diversificându-se serviciile oferite populației atât din imediata vecinătate, cât și la nivel de cartier și oras.

Beneficiile comunității vor fi materializate prin următoarele investiții, realizate de către investitor:

1. Realizarea amenajărilor aferente zonei de spații verzi: spații verzi și de loisir;
2. Realizarea de trasee auto care permit accesarea funcțiunilor propuse și sunt legate direct de circulația auto existentă în zonă;
3. Realizarea de trasee pietonale (în cadrul spațiului verde din cadrul ansamblului de locuințe colective, în apropierea râului Bistrița - promenadă amenajată).
4. Realizarea unor construcții de interes în cadrul zonei (restaurant – poziționare favorabilă și ușor accesibil; sala de spații conexe – accent vertical, viitor punct de reper în zonă).

IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu intenționează să ajusteze/optimizeze regimul de construire al terenului studiat prin modificarea unor parametri urbani. Noile reglementari în ceea ce privește modul de ocupare al terenului și înălțimea clădirilor se încadrează în prevederile viitorului Plan Urbanistic Zonal.

În secțiunea de mobilare a parcelor, se reglementează amplasarea pe teren a clădirilor propuse, retragerile exacte față de limitele de proprietate precum și distanțele dintre clădiri, accesele auto și pietonale, dispunerea spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului, precum și cu caracterul zonei reglementată prin P.U.Z.- aprobat prin H.C.L. nr.72/29.06.2017.

Ca măsuri viitoare și strategie de dezvoltare, se vor prelua și ajusta/optimizeza reglementările deja impuse prin P.U.G. și R.L.U. Aprobat.

August, 2025

Intocmit,
Arh. Denisa Tăunean



Sef Proiect,
Arh. Cristian Banut

