

play

Documentație pentru obținerea
AVIZULUI COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE
A TERITORIULUI SI URBANISM
pentru

**ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII UNEI CONSTRUCTII
IN REGIM DE INALTIME DE MAXIM S+P+4E+2ER CU FUNCTIUNE
MIXTA : COMERT, SERVICII PROFESIONALE SI LOCUINTE
COLECTIVE, RESPECTIV SCHIMBARE FUNCTIUNE SUBZONA (din
M1a in L3)**

str.Gen. Grigore Balan, nr. 25, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Initiator PUZ

REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L.
str. Gen.Grigore Balan, Nr.25
mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar

REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L.
str. Gen.Grigore Balan, Nr.25
mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant

ART ID BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
Bistrita, 420036, str. Piata Unirii, nr.7

Numar proiect

273 / 2023

Faza de proiectare

P.U.Z.

AUGUST 2024

MEMORIU PREZENTARE

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII UNEI CONSTRUCTII IN REGIM DE INALTIME DE MAXIM S+P+4E+2ER CU FUNCTIUNE MIXTA : COMERT, SERVICII PROFESIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE, RESPECTIV SCHIMBARE FUNCTIUNE SUBZONA (din M1a in L3)
Initiator PUZ	REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L. str. Gen.Grigore Balan, Nr.25 mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Beneficiar	REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L. str. Gen.Grigore Balan, Nr.25 mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Gen.Grigore Balan, Nr.25 mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant	ART ID BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. Bistrita, 420036, str. Piata Unirii, nr.7
Numar proiect	273 / 2023
Faza de proiectare	P.U.Z.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.01. Obiectul PUZ

II.01.1 Investitia propusa

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII UNEI CONSTRUCTII IN REGIM DE INALTIME DE MAXIM S+P+4E+2ER CU FUNCTIUNE MIXTA : COMERT, SERVICII PROFESIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE, RESPECTIV SCHIMBARE FUNCTIUNE SUBZONA (din M1a in L3), str.Gen. Grigore Balan, nr. 25, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

II.01.2 Initiator PUZ/ investitor/ beneficiar /proprietar:

Initiator PUZ

REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L.

str. Gen.Grigore Balan, Nr.25

mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar

REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L.

str. Gen.Grigore Balan, Nr.25

mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

II.02. Incadrarea in zona - Amplasament

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Bistrita, pe str. Gen. Grigore Balan, nr. 25, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura a Centrului Istoric

Surse de documentare:

Ridicarea topografica

PUG al Municipiului Bistrita

CU nr. 1220 din 05.07.2024

Extrase C.F.

II.03. Adresa investitiei:

str.Gen. Grigore Balan, nr. 25, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

II.04. Delimitarea zonei reglementate prin prezentul PUZ:

Teritoriul studiat prin prezentul PUZ cuprinde parcelele cu CF 85834 cu nr. cad.85834, nr. cad. 85834-C1, nr. cad. 85834-C2, nr. cad. 85834-C3,si CF 66334, cu nr. cad.66334,si nr. cad.66334-C1.

III. SITUATIA EXISTENTA

III.01. Regimul juridic

-imobile: construcții și teren curți construcții în suprafață de 2559 mp: -depozit și teren în suprafață de 82 mp: imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, conform P.U.G, al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. 136/2013 prelungit cu H.C.L. 184/2018, proprietatea SC. Revox Internațional Prod SRL-conform CF 85834 și CF 66334, imobilul nu este înscris în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora:

Parcelele propuse spre reglementare prin PUZ, cu o suprafața totală de 2641 mp (2559mp+82mp), sunt situate în intravilanul municipiului Bistrita, în afara zonei de protecție, și se află în proprietatea REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L. conform extraselor CF.

Parcelele studiate:

Parcele aflate în proprietatea REVOX INTERNATIONAL PROD S.R.L:

Extras CF nr. 85834:

STEREN 2559 mp, Nr. CAD: 85834,85834-C1, 85834-C2. 85834-C3;

Extras CF nr. 66334:

STEREN = 82 mp, Nr. CAD: 66334, 66334-C1;

IMOBILE EXISTENTE:

in CF 66334

C1: Nr. cadastral 66334-C1, Sc=56 mp

in CF 85834

C1: Nr. cadastral 85834-C1, Sc=933 mp

C2: Nr. cadastral 85834-C2, Sc= 138mp

C3: Nr. cadastral 85834-C3, Sc= 73mp

C4: Nr. Cadastral- , (fara acte)Sc= 47mp

III.02. Regimul economic

- folosința actuală: construcții industriale și edilitare: hală producție, ateliere, centrală termică și teren curți construcții în suprafață de 2.559 mp, -depozit și teren în suprafață de 82 mp; -destinație: conform P.U.G. al municipiului Bistrita aprobat prin HC.L.nr. 136/2013, subzonă mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime maxim

P+2 niveluri, UTR 4. M1a, subzonă cu utilizări funcționale conform Anexei care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism,

-zona A de impozitare conform H.C.L. nr. 144/2014;

III.03. Regimul tehnic

Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al mun.Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/14.11.2013 prelungit cu HC.L. 184/2018, RLU. aferent; imobilul este situat în U.T.R.3, **M1a**, subzonă mixta situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime max. P+2 niveluri, utilizări funcționale în subzona **M1a**, **UTR 4**, conform Anexel care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism.

Modificarea prevedentor PUG, **UTR 4**, **M1a** pentru suprafața de 2641 mp (2559+82 mp) imobile, în vederea realizării unei construcții cu regim de înălțime S+P+4E+2ER cu funcțiune mixtă comert, servicii profesionale și locuime colective, respectiv schimbare funcțiune subzonă, se va studia printr-un PUZ: -se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, reglementările PUG, aprobat prin HCL nr 136/ 2013, prelungit cu H.C.L. 184/2018 și HCL nr 207/2013 și RLU aferent, se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 și Legea Locuinței.

Terenul studiat, cu suprafata de 2641 mp, se afla adiacent Centrului Istoric a orasului, in afara zonei protejate, pe strada Gen. Grigore Balan, nr. 25
In momentul de fata pe parcelele studiate exista 4 cladiri propuse spre desfiintare, cu regimul de inaltime parter, si o suprafata construita totala de 1247 mp.

III.03. Regimul de modificare

MODIFICARE A documentațiilor de urbanism și a regulamentului local în vederea realizării unei construcții cu regim de înălțime S+P+4E+2ER cu funcțiuni mixte comert, servicii profesionale și locuințe colective, respectiv schimbarea funcțiunii subzonei din **M1a în L3**, se va face cu respectarea prevederilor art 32"), alin (3) si alin (4) din Legea 350/2001, republicată; elaborarea documentației de urbanism modificatoare P.U.Z. se va putea realiza numai in baza Avizului de Oportunitate conform art, 44, Anexa 1 din Ordinul 233/2016 si art. 31 lit d), alin(2) și art. 32"), alin (1), lit, c) din Legea 350/2001 republicată, ce va fi solicitat de beneficiar, ermis de Arhitect Șef și aprobat de Primarul municipiului Bistrița, după consultarea CTATU, -informarea și consultarea publicului intră în atribuțiile beneficiarul PUZ-ului:

III.04 Vecinatati

N-E: domeniu public , loc de joaca
N-V: domeniu public, str. Aleea Greuceanu;
S-V: domeniu public, drun acces parcare
S-E: domeniu public, str. Gen . Grigore Balan

III.06 Cai de comunicatie - accese

Accesele auto si pietonale se realizeaza de pe str. Gen Grigore Balan (categoria II), si str. Aleea Greuceanu (categoria IV); Strada Gen Grigore Balan, este amenajata cu doua benzi de circulatie pe sens si doua trotuare. Strada Aleea Greuceanu este amenajata, cu latimea totala cuprinsa intre 4.00 de 5.50 m (se circula pe 2 sensuri si 1 trotuar).

III.07 Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

REGULAMENT P.U.Z.

IV. SITUATIA PROPUSA

IV.01. Elemente de tema – operatiuni propuse

Se propune reglementarea urbanistica pentru parcelele cu CF nr. **85834**, si **CF nr.66334** (S total= 2641 mp) in vederea realizarii unei constructii in regim de inaltime de maxim S+P+4E+2ER cu functiune mixta : comert, servicii profesionale si locuinte colective, respectiv schimbare functiune subzona (din M1a in L3) .

In imediata vecinatate a imobilului studiat se observa ca regula generala amplasarea cladirilor cu front discontinuu si in retragere de la aliniament. Aceasta caracteristica a fost conservata si se regaseste in reglementarile si propunerile prezentului studiu urbanistic.

Proprietarul fondului construit si al terenului, doreste demolarea imobilelor existente (azi cu functiune de productie- tipografie si depozite) si construirea unui singur si nou imobil.

La cererea proprietarului, care considera oportuna crearea unor locuinte colective si spatii comerciale de interes general catre domeniul public prin dedicarea imobilului pentru functiuni de interes public se face acest studiu, prin PUZ-ul prezent.

Funcitiunile propuse se armonizeaza cu functiunile din zona, se creaza functiuni in armonie cu zona vecina de locuire si comert, in contrast cu fosta functiune de productie - tipografie si depozite.

Propunerea de noi dotari functionale de interes public, amenajarea de spatii verzi, precum si dezvoltarea infrastructurii si crearea unei coerente urbane vor duce la o crestere calitativa a vietii.

Conceptul urbanistic consta in construirea unui imobil de locuinte colective cu spatii comerciale, in regim de inaltime de max. S+P+4E+2ER.

STUDIUL FACUT PRIN PUZ PROPUNE UN SINGUR IMOBIL.

Imobilul propus va avea suprafata construita de cca. **1400,00 mp**, iar suprafata construita desfasurata totala de cca. **6771,90 mp**.

IV.01.01. Descrierea imobilelor propuse

IMOBILUL propus, cu regimul de inaltime **S+P+4E+2ER**, este retras de la aliniamentul de la B-dul Gen Grigore Balan, din S-E-ul zonei studiate. Subsolurile pe doua niveluri au destinatia de parcaj auto, parterul este destinat spatiilor comerciale si etajele sunt destinate locuirii.

Volumul de tip bara, cu regimul **S+P+4E+2ER**, se dezvoltă în retragere pe toate cele 4 laturi, ultimele 2 etaje fiind în retragere maximă față de vecinătăți.

Pentru întreg imobilul sunt estimate **53 de apartamente** cu suprafața construită desfasurată de **6771.9 mp** și o suprafața construită de **1400mp**.

Funcțiunile comerciale, propuse la parterul și etajul 1 al imobilului propus, sunt reprezentate de o suprafața construită desfasurată de **1444mp (21,30% din suprafața construită desfasurată totală a imobilului propus)**.

Pentru toate aceste funcțiuni se vor asigura **132 locurile de parcare** necesare în subsolurile propuse. (108 parcuri pentru 54 apartamente și vizitatori și 24 parcuri pentru spații).

De asemenea, prin PUZ se prevede asigurarea de zone pentru dotări publice reprezentate de spațiile verzi amenajate, accese, platforma gospodărească.

IV.02. Mod de integrare în zona

a) Organizarea circulației, parcaje, accese

Accesele auto se vor realiza pe un două puncte din str. ALEEA GREUCEANU, strada de categoria a IV-a, amenajată, cu lățimea totală cuprinsă între 4.00 de 5.50 m (se circula pe 2 sensuri și 1 trotuar).

Dintre cele 2 accese auto, unul este de accesul în subsol și altul pentru ieșirea din subsol.

Deși imobilul propus are una din laturi spre BULEVARDUL GEN. GRIGORE BALAN, nu s-a considerat a fi oportun un acces în și din această stradă pentru a nu supraîncărca circulația pe acest bulevard.

Accesul pietonal la imobilul propus se va realiza din strada ALEEA GREUCEANU și BULEVARDUL GEN. GRIGORE BALAN.

Traseele de circulații și de rețele se vor realiza pe terenul proprietate al beneficiarilor, în baza unor proiecte de specialitate.

Se va opta pentru o ocupare a terenului în cel mai eficient mod în ce privește poziționarea, orientarea și accesibilitatea la funcțiunile propuse, precum și respectarea indicatori urbanistici prevăzuți prin PUG în zona reglementată.

Destinația dorită – locuire colectivă și funcțiuni comerciale – va avea un impact pozitiv asupra calității și caracteristicilor zonei, integrându-se acesteia și contribuind prin amenajările propuse la asigurarea unei zone urbane de calitate.

Calculul necesarului de parcaje

Nr. total locuri de parcare NECESARE = 78

Nr. locuri de parcare NECESARE **APARTAMENTE** = 54 (1 loc parcare / unitate locativa)

Nr. locuri de parcare NECESARE **COMERT** = 24 (1 loc parcare/60 mp S_{cd})

Nr. total locuri de parcare PROPUSE = 132

Nr. locuri de parcare PROPUSE **SUPRATERANE** = 0

Nr. locuri de parcare PROPUSE **SUBSOL =132**

b)Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Fata de limita de proprietate **N-V** dinspre strada ALEEA GREUCEANU , imobilul propus se va retrage cu o distanta cuprinsa intre 7,56m, rezultand o distanta de 20.20m fata de blocul vecin.

Fata de limita dinspre **N-E** a zonei studiate, imobilul propus se va retrage cu o distanta cuprinsa intre 3.18m-7.50m , rezultand o distanta de 5.80m fata de calcanul blocului vecin.

Fata de limita de proprietate **S-E** dinspre Bulevardul General Grigore Balan, imobilul propus se va retrage cu o distanta cuprinsa intre 6.00m, rezultand o distanta de 20.20m fata axul strazii GEN GRIGORE BALAN. .

Fata de limita de proprietate **S-V** a zonei studiate, imobilul propus se va retrage cu o distanta cuprinsa intre 3.25m-11m,40, rezultand o distanta de 11.35m fata de calcanul blocului vecin si 19.60m fata de urmatorul bloc vecin.

c)Regimul de inaltime

IMOBIL propus

Regim de inaltime $_{PROPUSE} = S+P+4E+2ER$

Hmaxim cornisa (4E) = 16.00 m

Hmaxim = 22.00

(Pentru UTR L3 Hmaxim = 22.00 m)

d)Utilitatile edilitare

Pentru prezentul PUZ au fost obtinute avize favorabile de la furnizorii de utilitati. In cazul in care va fi nevoie, instalatiile aferente utilitatilor vor fi redimensionate pe cheltuiala beneficiarilor PUZ-ului, in baza unei evaluari tehnice realizata de catre furnizori inainte de obtinerea HCL.

Pe strada General Grigore Balan exista retea de gaz, retea de telecomunicatii si retea de apa SI CANALIZARE.

Imobilele propuse prin PUZ nu vor fi racordate la retelele existente.

completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

e)Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelelor, si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV.03. Indicatori propusi

STEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ = 2641 mp

S teren U.T.R. L3*, S+P+4E+2ER = 2641 mp

INDICI URBANISTICI

S CONSTRUITA PROPUSA = 1400 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA = 6771.90 mp

DIN CARE:Spatii comerciale=1444.00mp

Spatii de locuit =5327,90mp

P.O.T. PROPUS = 53 % (maxim admis in L3=60%)

C.U.T PROPUS = 2.56 ADC/ mp.teren (maxim admis in L3=4,2)

S total teren in studiu=2641.00mp

Din care :-suprafata construita=1400,00mp

-suprafata circulatii auto =174,40mp

-suprafata circulatii pietonale=262,80mp

-suprafata platforma gospodareasca=11,50mp

-suprafata spatiu verde=792,30mp

IV.04. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PUZ						
	UTR 3	ZONA	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1		Zona Studiata	2641	100	0	0
2		Zona Reglementata	0	0	2641	100
		TOTAL	2641	100	2641	100

EXISTENT

CONSTRUCII EXISTENTE PE PARCELA:

CAD 85834: 2559 mp

C1 - Constructie industrială si edilitara: 933mp

C2 - Constructie industrială si edilitara: 138mp

C3 - Constructie industrială si edilitara: 73mp

C4 – Constructie anexa - fara acte:47mp

CAD 66334: 82 mp

C1 - Constructie industrială si edilitara: 56mp

BILANT TERITORIAL PUZ - ZONIFICARE						
	UTR 3	UTILIZAREA TERENULUI ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	M1a	Subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri	2641	100	0	0
2	L3*	Subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri	0	100	2641	0
	TOTAL		2641	100	2641	100

BILANT TERITORIAL PUZ - FUNCTIUNI					
	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Suprafata construita	1176	44,5	1400	53
	<i>Suprafata construita desfasurata</i>	1176		6771,9	
4	Circulatii pietonale	0	0	262,8	10
5	Circulatii auto + parcaje	0	0	174,4	6,6
6	Platforma gospodareasca	0	0	11,5	0,4
7	Spatiu verde amenajat pe sol	0	0	792,3	30
8	Teren neamenajat	1465	55,5	0	0
	TOTAL	2641	100	2641	100

A

EXISTENT

r

INDICI URBANISTICI:	MAXIMI	REALIZATI
	U.T.R. M1a	U.T.R. M1a
P.O.T. - Suprafata construita	35%	45%
C.U.T. - Suprafata construita desfasurata	1.2	0.45

PROPUȘ

INDICI URBANISTICI:	MAXIMI	PROPUSI
	U.T.R. L3	U.T.R. L3*
P.O.T. - Suprafata construita	60%	53%
C.U.T. - Suprafata construita desfasurata	4.2	2.56

IV.05.CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuarea a zonei .
Solutia propusa va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.
Consideram ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, FUNCTIUNILE si ca
investitia care se dorește **este oportună dezvoltarii zonei.**

arh. Luca Ileana

Bistrita, 27.03.2025