

# PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

pentru lucrarea:

**PUZ – in scopul extinderii si schimbarii de destinatie din locuinta si anexa, in complex productie ( panificatie si patiserie ), alimentatie publica ( restaurant) si apartamente in regim hotelier si montare panouri fotovoltaice: prin modificarea reglementarilor din PUG BISTRITA si schimbarea subzonei functionale din L2 de locuire in dividuala cu regim P+2E, in subzona M1A pentru spatii de servicii si productie**

str. Tarpiului, nr. 5, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud

## MEMORIU

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

denumirea lucrării	<b>PUZ – in scopul extinderii si schimbarii de destinatie din locuinta si anexa, in complex productie ( panificatie si patiserie ), alimentatie publica ( restaurant) si apartamente in regim hotelier si montare panouri fotovoltaice: prin modificarea reglementarilor din PUG BISTRITA si schimbarea subzonei functionale din L2 de locuire in dividuala cu regim P+2E, in subzona M1 pentru spatii de servicii si productie cu regim D+P+2E</b>
beneficiari:	<b>S.C. TRS BISTRITA GOLD S.R.L. str. LUCIAN BLAGA, nr. 60A, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud</b>
amplasament :	<b>Jud. Bistrita-Nasaud, str. Tarpiului, nr. 5, Bistrita, intravilan</b>

**CF nr.80004, nr. Cad 80004-C1, nr. Cad 80004-C2,  
in suprafata de 843 mp**

proiectant general: **ART ID BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.**

data elaborarii: **octombrie 2022**

## **1.2. SURSE DOCUMENTARE**

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism al PUG BISTRITA aprobat prin HCL nr 136/2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018, studiu pe sit, legislatia aplicabila in vigoare .

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ.

### **Astfel au fost elaborate:**

-Actualizare topografică a amplasamentului studiat și a zonei adiacente;

### **Legislație**

- Legea Urbanismului si Amenajarii Teritoriului nr.350/2001, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996;
- Codul civil
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ghid privind metodologia de Elaborare si Continutul-Cadru al Planului Urbanistic Zonal individual GM- 010- 2000 aprobat prin Ordin nr.176/16.08.2000;
- Legea nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 a apelor;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a (zone protejate)
- O.G.nr.60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr.07/02.02.2011 (publicată în MO nr.111/11.02.2011)
- Ordinul nr.2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în proces
- Legislație din domenii conexe urbanismului și amenajării teritoriului

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

## 2.1. OBIECTUL LUCRARIII

Documentația Planului Urbanistic Zonal a fost elaborată la comanda beneficiarului și pe baza CU nr. 117/028.02.2022, eliberat de Primaria Municipiului Bistrita.

Obiectul lucrării

**“PUZ – în scopul extinderii și schimbării de destinație din locuința și anexa, în complex producție ( panificație și patiserie ), alimentație publică ( restaurant) și apartamente în regim hotelier și montare panouri fotovoltaice:prin modificarea reglementarilor din PUG BISTRITA și schimbarea subzonei funcționale din L2 de locuire în dividuală cu regim P+2E, în subzona M1A pentru spații de servicii și producție ”** constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de servicii și producție. .

Tema program a fost stabilită verbal în urma discuțiilor purtate cu beneficiarul și anume: întocmirea studiului în fază – STUDIU DE OPORTUNITATE pentru realizarea unui complex care conține: spații de producție ( panificație și patiserie ) și servicii: alimentație publică ( restaurant) și apartamente în regim hotelier și montare panouri fotovoltaice, cu aspect arhitectural (elemente de fațadă, culoare, formă și materiale) ce să se armonizeze cu caracteristicile zonei și construcțiile existente învecinate.

## 2.2. Incadrarea în localitate

În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit că această zonă este situată în intravilan. În urma solicitării proprietarului de teren se va studia posibilitatea modificării reglementarilor **din subzona L2, în subzona M1A** și construirea **IN REGIM DE ÎNĂLȚIME , D+ P+2E**.

Terenul care face obiectul lucrării este un teren proprietate privată a S.C. TRS BISTRITA GOLD S.R.L și are o suprafață de 843 mp.; conform extras CF nr. 80004, 80004-C1, 80004-C2, terenul este situat în intravilanul localității Bistrita, în UTR 27-L2, cu următoarele caracteristici , conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL136/2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018:

L2 – subzona de locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri ,în regim de construire continuu (însiruite)sau discontinuu (cuplat sau izolat), aflată în afara zonei protejate .

Accesul auto și pietonal pe parcela se vor face de la nivelul drumului , din strada TARPIULUI . Acesta permite și accesul autospecialelor în caz de urgență.

**Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:**

- la Nord-Est: Strada Tarpiului
- la Sud-Est: terenuri proprietate privată
- la Nord-Vest: terenuri proprietate privată
- la Sud-Est: terenuri proprietate privată

**Terenul în studiu nu se află în :**

- primetrul zonei de protecție a unui monument istoric
- primetrul unei arii naturale protejate

- perimetru unui sit arheologic
- perimetrul unui parc natural protejat

Circulatia principala in zona se desfasoara latura NORD-EST a parcelei, pe STRADA TARPIULUI , cu 2 benzi de circulatie.

### **2.3. Prevederile PUG-lui aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.**

Conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL136/2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018: L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E, aflata in afara zonei protejate .

### **2.4. Situatia juridica a terenului:**

Nr. Crt	Proprietari	Nr.CF	Nr.Cad	Suprafata totala din CF(mp)
1	SC TRS BISTRITA GOLD SRL,	80004	80004	843

Nu sunt inscrise sarcini asupra imobilului studiat.

### **2.5.Folosinta actuala a amplasamentului studiat**

Zona se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Pe amplasamentul studiat nu se observă probleme notabile cu privire la factori de mediu, dar se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.

Terenul este parțial construit, categoria de folosință fiind : curți construcții (402mp) și arabil (441mp).

### **2.6. Analiza situației existente privind echiparea tehnico –edilitară a zonei , a amplasamentului analizat**

Zona studiată în PUZ se situează în intravilanul Municipiului Bistrita, pe un teren liber de sarcini, categoria de folosință : curți construcții și arabil.

Terenul studiat este delimitat la NORD-EST de strada TARPIULUI , iar la S-E , N-V și S-V se învecinează cu terenuri proprietate private.

Regimul Juridic al terenului este specificat în Planșa : „REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI”, și cuprinde: - terenul proprietate privată a proprietarului terenului studiat, delimitat de terenuri proprietate privată și strada Tarpiului.

Analiza fondului construit existent

Zona de referință are o parcelare regulată ca formă și dimensiuni. Terenul este în prezent parțial construit , reprezentat de :un imobil D+P+M și o anexă parter.

Cai de circulație

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Tarpiului. Accesul principal pe teren se face din strada Tarpiului.

Echiparea edilitara

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa si canal si gaze naturale).

Toate aceste retele sunt pe strada TARPULUI ( retea electrica,apa, canal, gaz).

Probleme de mediu

In prezent terenul are categoria de folosinta: curti constructii si arabil conform extrasului CF, care nu ridica probleme de mediu.

Pe amplasament exista platforma gospodareasca, in scopul amplasarii tomberoanelor, si colectarii selective a deseurilor, accesul pe amplasment al masinii de debalasare nefiind necesar.

Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata.

## 2.7. Disfunctionalitati

In prezent exista reglementari pentru zona studiata aflata in subzona L2- : L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu inaltime maxima de P+2E, aflata in afara zonei protejate si care se doreste a fii schimbata, conform propunerilor din actualul PUZ, in **subzona M1A**.

# REGULAMENT PUZ

## 3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin Studiu de Oportunitate:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuate.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initierii Planului Urbanistic Zonal –“**PUZ – in scopul extinderii si schimbarii de destinatie din locuinta si anexa, in complex, productie ( panificatie si patiserie ), alimentatie publica ( restaurant) si apartamente in regim hotelier si montare panouri fotovoltaice:prin modificarea reglementarilor din PUG BISTRITA si schimbarea subzonei functionale din L2 de locuire in individuala cu regim P+2E, in subzona M1A pentru spatii de servicii si productie ”.**

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic ca SERVICII si productie (respectiv:alimentatie publica , cazare in regim hotelier, si panificatie /pastiserie) . Interventiile urbanistice propuse, au drept scop

eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii și funcțiuni complementare lor
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de servicii coerente, valorificându-se potențialul zonei;

Proiectul propus urmărește:

-stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise
- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obținuți prin instalații de producere de energie solară
- conectarea la celelalte zone de locuire, instituții și servicii din zonă

Clădirea se va amplasa la o adâncime **de 8.70 m** de la axul străzii.

Obiectivul se va realiza în incintă împrejmuită parțial și amenajată.

**Staționarea autovehiculelor** se va realiza, în interiorul parcelei. Se vor amenaja 13 locuri de parcare în interiorul parcelei.

În cadrul parcelei se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Distanța față de limita de proprietate:

**-dreapta** este **de 0.39 m** respectiv **1.16m**

**-stanga** este de **3,00m** (la carosabil) și **3,50m** (între limita construită și limita de proprietate)

**-posteroara** este de **27,73m**

**-la strada** este de **1.10 m**

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

Scopul acestui PUZ este :

**-transformarea subzonei L2 în subzonă cu caracteristici M1A**, deci cu păstrarea caracteristicilor generale și modificarea următoarelor:

**-a regimului de înălțime din P+2E în D+ P+2 E**

**-a suprafeței minime a lotului din 250, 300-500mp în 843mp**

**-a POT maxim admis din 35%**

**-a CUT maxim admis din 1,2**

**M1A** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri (instituții și servicii publice de interes general)

### Utilizări admise:

---

#### Sunt ADMISE următoarele utilizări: pentru **M1A**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

### Utilizari permise cu conditionari:

---

#### Sunt ADMISE CU CONDIȚIONĂRI următoarele utilizări: pentru **M1A**

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

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate

### Utilizări interzise:

---

#### **SE INTERZIC** următoarele utilizări: pentru

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 500 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;

Costul pentru realizarea investiției, va fi suportat integral de beneficiar.

### **3.2.LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcției în zonă.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

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



-reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

### 3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii propuse-aceasta se pastreaza in continuare. Imobilul are o retragere de cel putin **8.70m din axul drumului** ( strada Tarpiului).

Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea fata de punctele cardinale, densitatea constructiilor din zona, s-a propus definirea unei zone cu reglementari urbanistice pentru realizarea de constructii cu functiuni complementare locuirii si se propun urmatorii indici de ocupare si utilizare a terenului, inaltime si spatiu verde, dupa cum urmeaza:

Regim de inaltime: maxim admis este **de P+2E si realizat D+P+2E.**

Procentul maxim de ocupare (POT) admis este **de 35% si realizat 33.60%.**

Coeficientul maxim de utilizare admis a terenului(CUT)este maxim **de 1.2 si realizat 1.04**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de minim **30%**

Înălțimea maxima la coama (versus atic) va fi de **13.50/10.50 m**

### 3.4. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Zona este echipata cu utilitati: apa, energie electrica, canalizare si gaz de metan Echiparea tehnico-edilitară aflata la nivelul străzii si se va prelungii si în interiorul parcelei pe cheltuiala investitorului.

**ZONA DE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-nu exista**

## 4.CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuarea a zonei .

In aceasta zona potentialul dezvoltarii zonei de servicii in concordanta cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale localitatii este crescut.

Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, FUNCTIUNILE PROPUSE , se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste **este oportună dezvoltarii zonei.**

### CONCLUZII REGULAMENT

#### COMPARATIE INDICATORI URBANISTICI: ADMIS/PROPUS

**REGIM DE INALTIME admis in M1A:** P+2E

Regim de inaltime propus D+P+2E

**POT maxim admis in M1A:** P+2\* : POT max. = **35%**

POT propus=33.60%

**CUT maxim admis in M1:** P+2\* : CUT maxim = **1.2ADC/ mp**

CUT propus=1,04

**SUPRAFATA spatiu verde minim admis= 30%**

**SUPRAFATA spatiu verde propus= 30%**

**ZONA cu INTERDICTIE DE CONSTRUIRE** -delimitate de eventualele zone de protectie ( drum, retele electrice, apa, gaz etc)**din zona – nu exista**

### **BILANT TERITORIAL:**

- Suprafata LOT: **843,00m<sup>2</sup>**

din care:

- Imobil existent **C1:** Sc\_121.00m<sup>2</sup>  
Scd\_495,30m<sup>2</sup>

- Imobil existent **C2:** Sc\_78,00m<sup>2</sup>  
Scd\_156,86m<sup>2</sup>

- Imobil propus (**extindere**): Sc\_84.00m<sup>2</sup>  
Scd\_226,64m<sup>2</sup>

**TOTAL: (C1+C2+EXTINDERE)**

Sc\_283.00m<sup>2</sup>

Scd\_878,80m<sup>2</sup>

- POT existent: **23.60%**

- CUT existent: **0.77**

- POT propus: **33.60%**

- CUT propus: **1.04**

**TOTAL SUPRAFATA care se schimba din subzona L2, in subzona M1A = 843,00mp**

Intocmit,  
Arh. LUCA ILEANA

Bistrita, 10.10.2022