

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "PARCARE ÎN ZONA ALEEA CLOPOȘTEILOR"

AMPLASAMENT:

**Aleea Clopoșteilor, loc. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăd
C.F. Nr. 89494, Nr. Cad. 89494**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

BENEFICIAR:

Municipiul Bistrița

Piața Centrală nr. 6, mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

FAZA	P.U.Z		
PROIECT NR.	140/2/2023		
EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT

Borderou:Piese Scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

U01. Plan de încadrare în zonă	
U02. Situația existentă	sc. 1: 500
U03. Reglementări urbanistice	sc. 1: 500
U04. Plan de mobilare urbanistica	sc. 1: 500
U05. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
U06. Reglementări edilitare	sc. 1: 500
U08. Ilustrari urbanistice	

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "PARCARE ÎN ZONA ALEEA CLOPOŢEILOR"**

Adresa obiectiv: **Aleea Clopoştilor, loc. Bistriţa, jud. Bistriţa-Năsăud
C.F. Nr. 89494 Nr. Cad. 89494 3.751,00mp**

Beneficiar: **Municipiul Bistriţa
Piaţa Centrală nr. 6, mun. Bistriţa, jud. Bistriţa-Năsăud**

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942**

Data elaborării: **aprilie 2023**

Proiect: **nr.140/2/2023 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie pune bazele elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal in vederea realizării unei parări etajate și amenajării circulației vehiculelor și pietonilor pe parcelă în suprafață de 3751,00mp.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița Certificatul de urbanism nr. 860 din 11.05.2023 în scopul

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCARE ETAJATĂ PE ALEEA CLOPOTEILOR“

S-a obținut de asemenea AVizul de oportunitate cu nr. 4 din 20.03.2023 pentru lucrarea cu același nume.

Se dorește construirea unei parări etajate cu regimul de înălțime maxim S/D+P.

Prezenta documentație analizează o zonă în suprafață de aproximativ **28.763,00 mp.**

Se propune **reglementarea** unui areal în suprafața de **3.751,00mp.** Vecinătățile sunt:

1. **NV:** domeniul public, imobile locuințe colective S+P+4E.
2. **SV:** domeniul public, imobile locuințe colective S+P+4E
3. **SE:** domeniul public - str. Garoafei, imobile locuințe colective S+P+4E
4. **NE:** domeniul public, imobile locuințe colective S+P+4E

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, pe Aleea Clopoteilor, în apropierea Bulevardului Independenței, în partea de sud-est a orașului, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Acesta se identifică prin CF. Nr. 89494, Nr. cad. 89494.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este neîmprejmuit și liber de construcții. Zona studiată are o suprafață de 3.751,00 mp. Conform P.U.G. Bistrița, amplasamentul se încadrează în **UTR 9 – T2 – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente și L3 – subzone de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+4E și accente P+5-6E.**

1.3. Surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bistrița
- Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bistrița
- Ridicare topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul studiat este situat în intravilanul orașului Bistrița, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Acesta se află în imediată vecinătate a axei principale care traversează orașul pe direcția SV-NE și anume Bulevardul Independenței DN 17/E58, în zona sud-estică a orașului, în **UTR 9 – T2 – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente și L3 – subzone de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+4E și accente P+5-6E.**

2.2. Evoluția zonei:

Municipiul Bistrița este situat în partea de nord-est a Podișului Transilvaniei, în Depresiunea Bistriței și este străbătut de râul Bistrița. Principala cale de acces este drumul european E58 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova.

Zona studiată are un caracter rezidențial bine încheiat, fiind predominant construită cu imobile de locuințe colective și dotări de cartier specifice acestor zone, cum ar fi spații de servicii și comerciale la parterul imobilelor precum și ansambluri comerciale construite în spații tipice acestor funcțiuni.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Municipiul Bistrița este situat în subunitatea morfologică Dealurile Bistriței. Suprafața pe care se află este o regiune mai coborâtă cunoscută ca Depresiunea Bistriței. Această depresiune este deschisă la sud-vest și nord-est, iar înspre nord și sud este mărginită de dealurile: Cetate (Burgberg) 686 m, Bistriței (549 m), Ciuha (620 m), Corhana, Cocos, Jelnei, Codrișor (Schieferberg), Cighir. Depresiunea Bistriței este de origine eroziv-acumulativă. Este străbătută de râul Bistrița care izvorăște de pe versantul nordic al Munților Călimani, de sub vârful Bistricioru, de la o altitudine de 1562 m, parcurgând un traseu de 64 km până la intrarea în oraș. Aici primește doi afluenți cu debit foarte mic și inconstant, pârâul Ghinzii și pârâul Jelnei. De pe Dealul Cetății își adună apele pârâul Căstăilor care se varsă în râul Bistrița între Bistrița și Viișoara. Râul Bistrița traversează localitatea Viișoara, trece pe la marginea localității Sărata și se varsă în râul Șieu. Clima Bistriței este temperat-continentală, cu veri mai umede și relativ călduroase, iar iernile mai puțin uscate și relativ reci. Regimul temperaturii este determinat de cadrul natural în care este amplasat municipiul Bistrița, precum și de urbanistica sa care creează microclimatul specific Bistriței. Temperatura medie multianuală este de 8,3 °C.

2.4. Circulația:

Terenul studiat este situat adiacent Bulevardului Independenței la NV și străzii Garoafei la NE, accesul pe amplasament realizându-se indirect din strada Garoafei, prin intermediul Aleii Clopoșeilor pe latura sud-estică și pe latura nordică prin intermediul unui drum de incintă.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul aflat în studiu este în prezent neconstruit. Cărtălul din care face face terenul aflat în studiu, este construit cu imobile de locuințe colective în regim de înălțime P+4E, iar prin propunerea urbanistică, se dorește integrarea corpurilor în ansamblul existent și realizarea unor conexiuni pietonale și auto coerente în cadrul întregului cărtăl.

2.6. Echiparea edilitară:

În prezent perimetrul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare: apă, curent electric, gaz, canalizare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se vor păstra conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de drum – alei, parcuri și spații verzi.

Intervențiile propuse în cadrul terenurilor studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și

Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Municipiului Bistrița la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

• etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției);
2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea la sediul primăriei, anunț în presa locală;
3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

• etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

• etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.Z. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- Zona este încheagată din punct de vedere funcțional, dezvoltată în mare parte pe o structură urbană deschisă, mobilată cu funcțiuni preponderent de locuire.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime mari, imobile P+4E și accente P+5E sau P+6E.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale/velo.

3.2. Prevederi ale P.U.G:

Se propune reglementarea zonei studiate în UTR 9 – T2* - subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente.

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Propunerea vizează studiarea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea investiției.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent și refacerea zonelor afectate de lucrările de construcție propuse.

3.4. Modernizarea circulației:

În prezent, pe parcela studiată există două accesuri auto, unul din strada Garoafei, prin Aleea Clopoșeilor, pe partea sud-estică a amplasamentului, și unul pe latura nord-estică, indirect din strada Garoafei, prin intermediul unei alei auto, care deservește un număr de 64 locuri de parcare.

Se dorește păstrarea celor două accesuri și suplimentarea numărului locurilor de parcare la un estimate de 118 locuri și crearea de spații destinate parcarilor de biciclete.

De asemenea, se propune regularizarea accesului auto între această alee și strada Garoafei prin lărgirea sa astfel încât să se faciliteze accesul spre parcela studiată prin zona marcată pe planșa U04 Posibilități de mobilare urbanistică.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități motorii de la limita proprietății la locurile de parcare propuse.

3.5. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Intervențiile propuse au ca scop generarea unei zone pentru gararea vehiculelor și autovehiculelor, asigurarea unei circulații coerente în cadrul cvartalului din care va face parte investiția propusă.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este cel care reglementează posibilitățile de edificare în zona studiată.

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

INDICATORI PROPUȘI:

UTR 9 – T2* subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente –

POT maxim = 70%

CUT maxim = 2.40 mp ADC/ mp

Regim de înălțime maxim: S/D+P cu zonă de parcare pe terasă

Hcornisa max = +5.00m

Hcoama max = +5.00 m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ :					
Zone funcționale	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
T2 + L3	3.751,00	100	3.751,00	100	T2* POT max. = 70,00% CUT max. = 2,40

Suprafete estimate:

Suprafata construita estimata = 1 341.00 mp

Suprafata desfasurata estimata = 2 682.00mp

Număr locuri de parcare estimat: 118 locuri- 74 de locuri la sol și 44 de locuri în demisol

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Zona este complet echipată edilitar.

3.7. Obiective de utilitate publică:

Terenul studiat nu este grevat de servitute de utilitate publică.

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii PUZ-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic;
- crearea unei premise pentru dezvoltarea întregului areal;
- creșterea calității zonei la nivel estetic.

3.9. Categoriile de costuri și operațiuni propuse:**1. În sarcina investitorilor:**

- realizarea întregii investiții ce face obiectul PUZ

2. În sarcina autorităților publice locale:

- Nu este cazul

Se propune adoptarea unui Regulament de Urbanism elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism din 27.06.1996, aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare.

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Bistrița.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Cluj-Napoca, aprilie 2023

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Coord.urb:

Arh. Urb. Ștefan Zoltan Marina

Membru R.U.R.