

FOAIE DE GARDA

Denumirea obiectivului	INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI
Beneficiar	SC CRISTIRO SA Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	S.C. TAFFO S.R.L. Piata Pacii, nr. 2, Baia- Mare, jud. Maramures
Proiectant de specialitate urbanism	OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Numar proiect	30/ 2023
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	august 2023

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 lucrării PUZ.....	4
I.3. Surse de documentare	5
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
II.1. Evoluția 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	11
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 orașului Baia Sprie	12
III.3. Valorificarea cadrului natural	13
III.4. Modernizarea circulației	13
III.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanism	14
III.6. Dezvoltare echipării edilitare	15
III.7. Protecția mediului.....	16
III.8. Obiective de utilitate publică.....	17
IV. Concluzii și măsuri în continuare	18

MEMORIU DE PREZENTARE ELABORARE P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului	INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI
Beneficiar	SC CRISTIRO SA Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	S.C. TAFFO S.R.L. Piata Pacii, nr. 2, Baia- Mare, jud. Maramures
Proiectant de specialitate urbanism	OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Numar proiect	30/ 2023
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	august 2023

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 în 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 496 mp, proprietar: SC FOREGROUD EDU SRL.

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 SA. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea subzonei A2 in subzona IS1*, in vederea construirii unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial, cu regim de inaltime P+1.

Subzona IS1* contine derogari de la RLU subzona IS1, impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate, studiata mai aprofundat dupa obtinerea Avizului de Oportunitate

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

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune schimbarea subzonei A2 in subzona IS1*, in vederea construirii 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, in concordanta cu prevederile PUG. 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 spatiului comercial.

Amplasamentul este situat intr-o zona industriala motiv pentru care este oportuna si binevenita realizarea unui spatiu comercial, care va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar si economic in zona.

Functiunea dorita – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acestea.

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 modificările 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 intocmite 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

In zona studiata 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. In 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 constructia unui spatiu comercial. Potentialul zonei este determinat de pozitia ei favorabila fata de posibilitatea racordarilor la rețelele 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.

Terenul in suprafata totala de 23 507 mp care face parte din zona reglementata pentru care s-a intocmit prezenta documentatie, este identificat prin CF, dupa cum urmeaza:

-CF. NR. 110801 , NR. TOPO CAD. 110801, 110801-C1 constructie existenta, proprietar: SC CRISTIRO SA

S_{teren} = 780 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 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_{teren} = 1 273 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 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_{teren} = 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_{teren} = 8 299 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 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_{teren} = 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 : zona CFR, la sud de zona CFR constructii indistrale private.

Vest: proprietate privata, cladire industrială, 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.

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. Circulația

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

În 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).

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

La vest si sud de amplasament se afla zona CFR (circulatii feroviare).

II.4.2. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari între 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 si 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.

În 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 între functiuni

Funcțiunea predominantă este cea industrială, fiind identificate la nord, est si 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

Construcțiile situate pe parcelele vecine, la est de amplasament ocupa peste 50% din suprafața 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 în ceea ce privesc parcelele amplasate la nord de Drumul Cetatii, astfel spațiul verde ocupând un procent ridicat. Procentul de ocupare este unul marit la parcelele amplasate la est și sud de zona reglementată, astfel spațiul verde ocupând un procent foarte scăzut.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

PUZ-ul are ca scop reglementarea parcelei în vederea construirii unui spațiu comercial care comercializează produse de bricolaj, materiale de construcție și grădina, în zona neexistând un astfel de spațiu comercial.

II.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde existent este amenajat și întreținut.

II.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

II.5.8. Principalele disfuncționalități

Accesul deficitar pe podul din proximitatea accesului pe parcela reglementată.

II.6. Echipare edilitară

II.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale- după caz)

În prezent toate rețelele edilitare sunt în zonă. Construcția propusă se va racorda la rețelele edilitare existente.

În prezent există utilități prezente pe parcele, apă, canalizare, gaz. Toate extinderile și 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;
- Apă: 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 existentă pe limita de sud a proprietății.
- 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 selectivă, depozitate pe platforma special amenajată, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.
- Canalizare: se va face din rețeaua existentă pe str. Drumul Cetatii, nr.cad. 82906;

II.6.2. Principale disfuncționalități

Nu este cazul.

II.7. Probleme de mediu

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Funcțiunea propusă este de spațiu 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 relativă a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente.

II.7.1. Relația 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 ce va respecta cerința minimă din suprafața parcelei. 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 PUZ.

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

Primaria orasului 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.

Obligațiile beneficiarului studiului vor fi de afișare 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 Primaria Bistrita, Direcția Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

III.2. Prevederi ale P.U.G. al orasului 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 documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea subzonei A2 in subzona IS1* cu derogari la subzona IS1 in vederea construirii unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial, cu regim de inaltime 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 pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, se vor folosi materiale locale, plantand vegetatie si pastrand caracterul zonei.

Amenajările si circulațiile vor urma, pe cât posibil, panta naturală a terenului. Amenajarea terenului va respecta cerintele conform regulamentului aferent U.T.R.

III.4. Modernizarea circulației

III.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

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

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

Se prevad parcaje proprii, astfel incat sa se asigure stationarea autovehicolelor doar in incinta parcelei.

Se prevad circulatii pietonale in incinta.

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

In incinta se vor amenaja spatii verzi.

Se prevad circulatii auto pentru public cat si pentru aprovizionarea spatiului comercial, in incinta parcelei cat si pe terenul in suprafata de 2840 mp, prin contract de inchiriere, administrare sau concesiune cu mun.Bistrita.

Nu este cazul sa se amenajeze circulatie pentru transportul in comun.

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 prevad trotuare de 1.50m de o parte si de alta a drumului de acces propus din sensul giratoriu de 7 m, accese pietonale amenajate, precum si alei auto de incinta.

III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritoriala propusă: IS1*- Subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general;

Possibilități 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 2 816 mp 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_{teren} = 780 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 4 130 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 1 273 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 2 647 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 1 122 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

S_{teren} = 8 299 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

$S_{\text{teren}} = 4\,760 \text{ mp}$,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

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

$S_{\text{teren}} = 496 \text{ mp}$,

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 propus= **50%**

CUT max propus= **2.5**

Suprafata minima spatiu verde= **2 605 mp**

Regim de inaltime: **P+1**

H max total/atic= **15.00 m**

Suprafata propusa spre inchiriere 2 816 mp din suprafata totala de 6 240 mp conform C.F. 88947, apartinand Municipiului Bistrita

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 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

III.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării 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 retea 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 gospodaresc) 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 gospodaresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firma autorizată.

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

– Pe parcelele reglementate prin PUZ se propune revitalizarea spatiilor verzi prin amenajarea acestora.

III.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

– Se vor amenaja spatii verzi conform Aviz de Oportunitate, minim 2 605 mp din suprafata 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 si masuri in continuare

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

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementeaza terenul studiat aflat in UTR 11, Subzona IS1*. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a intocmit in concordanta cu continutul cadru al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului. In stabilirea categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-a tinut cont de incadrarea in Planul Urbanistic General aprobat al localitatii, de circulatia si de tipul de proprietate al terenurilor si optiunea proprietarului acestora.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza regulamentul aferent Plan Urbanistic General aprobat al localitatii. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu regulamentul de urbanism aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de urbanism.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul loturilor studiate. Baza legala: Legislatia valabila la data prezenta Planul Urbanistic General al orasului Baia Mare, documentatii urbanistice realizate pentru zone invecinate si Certificatul de Urbanism nr. 1883/21.10.2022.

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb.Oana Iulia-OANA