

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU PENTRU CONSTRUIRE PARCARE IN ZONA STRAZII CRINILOR**

AMPLASAMENT:

**Str. Crinilor, Mun. Bistrita, jud, Bistrita-Nasaud,  
CF. NR. 89333**

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 BISTRITA**

Piata Centrala, nr.6, mun.Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

FAZA	P.U.Z		
PROIECT NR.	139/1/2023		
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 PUG	
U02. Plan de încadrare în zonă	
U03. Situația existentă	sc. 1: 500
U04. Reglementări urbanistice	sc. 1: 500
U05. Plan de mobilare urbanistica	sc. 1: 500
U06. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
U07. Reglementări edilitare	sc. 1: 500
U08. Detalii parking	
U09. Ilustrari urbanistice	

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU PENTRU CONSTRUIRE PARCARE  
IN ZONA STRAZII CRINILOR**

Adresa obiectiv: **Str. Crinilor, Mun. Bistrita, jud, Bistrita-Nasaud,  
CF. NR. 89333**

Beneficiar: **MUNICIPIUL BISTRITA**  
Piata Centrala, nr.6, mun.Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

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.139/1/2023 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

## 1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie pune bazele elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii unei parcări etajate (S+P+2E) și amenajari exterioare cu spatii verzi amenajate, parcări la sol, circulatii pietonale. *\*S-a inclus in zona propusa spre reglementare si proiectul de spatiu de joaca situat la est- aflat in prezent la faza de SF-,, Amenajare spatiu de joaca-str. Crinilor”.*

Terenul se situează in intravilanul mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud identificat prin CF Nr. 89333, Nr. Cad. 89333, județul Bistrița-Năsăud, strada Crinilor, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice, avand o suprafata de 6622 mp.

Terenul se încadrează în **UTR C-zona centrala si are ca subzone UTR-urile T-zona transporturilor si V-zona spatiilor verzi**. Terenul este amenajat cu platforme de parcare pentru autoturisme, alei pietonale si spatii verzi, fiind configurat in asa fel pentru a deservi rezidentii aflati in cvartalul determinat de strazile Crinilor, bulevardul Decebal, str. Ghiocelului si Str. Petru Rares.

Se propune **reglementarea** unui areal in suprafata de **6620.00mp**. Vecinatatile sunt:

1. NV : proprietăți publice, proprietăți private (str.Ghiocelului, Bld. Decebal si imobile de locuinte colective)
2. SV : proprietăți publice, proprietăți private (str.Ghiocelului si imobile de locuinte colective)
3. SE : proprietăți publice, proprietăți private (str.Petru Rares, str. Crinilor si imobile de locuinte colective)
4. NE : proprietăți publice, proprietăți private (Str. Crinilor, bld. Decebal si imobile colective)

## 1.3. Surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism
- Planul Urbanistic General al municipiului Bistrita
- Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Bistrita
- Ridicare topografică

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează in intravilanul mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud identificat prin CF Nr. 89333, Nr. Cad. 89333, județul Bistrița-Năsăud, strada Crinilor, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice, in zona centrala a municipiului, fiind marginita la nord de bulevardul Decebal, la est de str. Crinilor, acestea fiind traseele principale in zona studiata.

Zona studiata are un caracter rezidential bine inchegat, fiind predominant construita cu imobile de locuinte colective si dotari de cartier specifice acestor zone, cum ar fi spatii de servicii si comerciale la parterul imobilelor.

### 2.2. Evoluția zonei:

Municipiul Bistrita este un asezare cu o istorie bogata si diversificata, beneficiand de o pozitie geografica deosebita in cadrul podisului Transilvaniei, fiind strabatut de cursul vail Bistrita si inconjurat de dealuri cu culmi domoale care domina perisajul. Zona de locuinte colective studiata prin PUZ s-a dezvoltat in afara perimetrului istoric al asezarii, la nord de incinta fortificatiilor, fiind relativ aproape de centru, dar si de zona industriala situata la nord.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural:

Bistrita este situata intr-o zona deluroasa in subunitatea morfologica Dealurile Bistritei, fiind strabatuta de raul cu acelasi nume- Bistrita.

Zona se incadreaza in caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată, influentata de vecinatatea Carpatilor Orientali. Temperatura medie anuala este de 8.3° C, iar media precipitatiilor anuale este de 663 mm.

### 2.4. Circulația:

Terenul studiat este marginit la nord de bulevardul Decebal, la est de str. Crinilor, acestea fiind traseele principale in zona studiata. Amplasament, fiind situat in interiorul cvartalului de locuinte colective, dispune si de o retea stradala bine structurata in zona vestica si sudica, mai exact, avand acces direct din strada Ghiocelului la vest si din str. Petru Rares la sud.

### 2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul este amenajat cu platforme de parcare pentru autoturisme, alei pietonale si spatii verzi, fiind configurat in asa fel pentru a deservi rezidentii aflati in cvartalul determinat de strazile Crinilor, bulevardul Decebal, str. Ghiocelului si Str. Petru Rares.

Cvartalul din care face terenul aflat in studiu, este construit cu imobile de locuinte colective in regim de inaltime P+4E (in medie), dar si P+6E, P+7E si P+8E, iar prin propunerea urbanistica, se doreste integrarea corpului de parking auto in ansamblul existent si realizarea unor conexiuni pietonale si auto coerente in cadrul intregului cvartal.

### 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 păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Terenurile incadrate in zona de studiu au categoria de folosinta curti constructii si drum.

Interventiile propuse in 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 Mun. Bistrita 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, având o medie a imobilelor de P+4E.

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:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă fi reamenajată din punct de vedere a accesibilitatii, a spatiilor de parcare, precum si a zonelor de loisir, dar in special se va mari numarul de parcarri prin crearea unui parking auto supraetajat, care va acoperi necesarul pe perioada următoare. Propunerea vizează studiarea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestei construcții.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se propune punerea in valoare a cadrului natural existent si refacerea zonelor afectate de lucrarile de constructie propuse.

#### 3.4. Modernizarea circulației:

- Se vor realiza modificari privind largirea profilului carosabil, amenajarea trotuarelor in tot perimetrul studiat, reorganizarea spatiilor verzi.

-

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

Interventiile propuse au ca scop generarea unei zone pentru locuinte colective si dotări de cartier (amplasate in clădiri dedicate sau la parterul imobilelor), asigurarea unei circulatii coerente in cadrul cvartatului din care va face parte investitia propusa.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este cel care reglementeaza posibilitatile de edificare in zona studiată.

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

### **INDICATORI PROPUȘI:**

#### **UTR T2\* Subzona transporturilor rutiere si amenajarilor aferente –**

POT maxim = 70%

CUT maxim = 2.40 mp ADC/ mp

Regim de înălțime maxim: S+P+2E

Hcornisa max = +12.00m

Hcoama max = +15.00 m

#### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ:**

Zone functionale		existent		propus		
		mp	%	mp	%	
1	T2* Zona transporturilor- cai rutiere	6622.00	100.00	6622.00	100.00	<b>UTR T2*</b> POT max. = 70.00% CUT max. =2.40

#### **BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

	mp	%
TOTAL TEREN EXISTENT	6622.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00
SUPRAFATA MINERALA	4900.00	74.00
SUPRAFATA SPATII VERZI	1722.00	26.00%

#### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ - RAPORTAT LA ÎNTREAGA SUPRAFATA:**

<b>TOTAL TEREN REGLEMENTAT</b>	<b>6622.00</b>	<b>100.00 %</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	1570.00	23.71%
SUPRAFATA SPATII VERZI	1450.00	21.90%
SUPRAFATA MINERALA	3602.00	54.39

#### **UTR EXISTENT**

**UTR: C- zona centrala**

**UTR:T- Zona transporturilor**

**UTR:V- Zona verde**

#### **UTR PROPUȘ:**

**UTR: T2\*-Subzona transporturilor rutiere si amenajarilor aferente**

#### **REGLEMENTARI PT UTR T2\*:**

Regim de inaltime propus = S+P+2E

Hcornisa propus= +12.00m

Hmax propus= +15.00m

Regim de inaltime: S+P+2E

**Nr. de parcare EXISTENTE PE SOL: 77 de locuri**

**Nr. de parcare PROPUȘE total: 309 de locuri**

**Locuri de parcare propuse pe sol: 70 de locuri**

**Locuri de parcare propuse in parking auto: 239 de locuri**



Suprafata construita estimata a parkinului auto = 1570.00 mp

Suprafata desfasurata estimata a parkinului auto = 6280.00mp

Nr. de locuri de parcare in parking: 239 locuri

Nr. de locuri de parcare la sol: 70 locuri

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

### 3.7. Obiective de utilitate publică:

Se vor realiza lucrari de largire a profilelor stradale in cadrul cvartalului, in special a strazii Ghiocelului, lucrari de amenajare a spatiilor verzi, a trotuarelor pietonale si a spatiilor de parcare.

### 3.8. Consecinte economice si sociale:

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

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic si functional;
- atragerea familiilor tinere in zona, datorită facilităților care în afara zonei preponderente rezidențiale cuprinde spații verzi și dotări de cartier;
- crearea unei premise pentru dezvoltarea întregului areal;

### 3.9. Categoriile de costuri si operatiuni propuse:

#### 1. In sarcina investitorilor:

- realizarea intregii investitii ce face obiectul PUZ

#### 2. In sarcina autoritatilor publice locale:

- realizarea intregii investitii ce face obiectul PUZ

## 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 Bistrita.

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

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Coord.urb:

Arh. Urb. Ștefan Zoltan Marina

*Membru R.U.R.*

Cluj-Napoca, aprilie 2023

