

## FOAIE DE GARDA

Denumirea obiectivului	<b>INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI</b>
Beneficiar	<b>SC CRISTIRO SA</b> Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	<b>METAFORM S.R.L.</b> A. Muresanu/5/5/A/10/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0755 050818
Proiectant de specialitate urbanism	<b>punct ART S.R.L.</b> Aleea Plopilor/1A/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0741 525950
Numar proiect	<b>mf_02/ 2024</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data	<b>aprilie 2024</b>

## **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 lucarii PUZ.....	4
I.3. Surse de documentare .....	5

### II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

6

II.1. Evolutia 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 .....	10
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 orasului Baia Sprie .....	12
III.3. Valorificarea cadrului natural .....	12
III.4. Modernizarea circulației .....	12
III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism .....	13
III.6. Dezvoltare echiparii edilitare .....	16
III.7. Protectia mediului.....	16
III.8. Obiective de utilitate publica.....	17

### IV. Concluzii si masuri in continuare

17

MEMORIU DE PREZENTARE  
ELABORARE P.U.Z.

I. INTRODUCERE

**I.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea obiectivului	<b>INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DESTINATIE DIN SPATII INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE IN SPATII COMERCIALE, AMENAJARE INCINTA, ACCESE SI PARCARI</b>
Beneficiar	<b>SC CRISTIRO SA</b> Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	Str. Industriei nr. 5, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant general	<b>METAFORM S.R.L.</b> A. Muresanu/5/5/A/10/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0755 050818
Proiectant de specialitate urbanism	<b>punct ART S.R.L.</b> Aleea Plopilor/1A/mun. Bistrita/ jud. Bistrita-Nasaud 0741 525950
Numar proiect	<b>mf_02/ 2024</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data	<b>aprilie 2024</b>

**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 in 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 FOREGROUND 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 S.A. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinatiei subzonei A2 in subzona IS1\*, in vederea realizarii unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial, amenajare incinta, accese si parcare.

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

Atat Planul Urbanistic General cat si Regulamentul de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin HCL 136/2013, prelungit cu HCL 184/2018 prevad evolutia/reconversia fostelor zone industriale, respectiv Planul Urbanistic Zonal de fata presupune schimbarea incadrarii subzonei A2 in subzona IS1\*, in vederea realizarii 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, deci, in concordanta cu prevederile PUG. In prezent pe amplasamentul studiat sunt constructii industriale dezafectate si o cladire administrativa. Se doreste revitalizarea zonei prin desfiintarea constructiilor existente si reglementarea parcelei in vederea construirii spatiului comercial.

Reglementarile in care se afla situat amplasamentul sunt incadrate momentan intr-o zona industriala, A2 conform PUG, motivele pentru care este oportuna si binevenita realizarea unui spatiu comercial, fiind multiple (acces auto atat aprovizionare cat si clienti facil/ zona caracteristica acestui tip de dezvoltare/ utilitati pe teren/ posibilitate relativ facila de reglementare) care va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economic în zona.

Funcțiunea dorita (comert cu incadrare in subzona IS1\*) 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 în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției, cu modificarile 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 întocmite 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**

În zona studiată 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. În 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 construcția unui spațiu comercial. Potențialul zonei este determinat de poziția ei favorabilă față de posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Revitalizarea zonei industriale, prin demolarea halelor industriale dezafectate și reglementarea parcelei aduce avantaje atât la nivelul orașului cât și în rândul locuitorilor, oferindu-le spații comerciale de calitate.

Terenul în suprafața totală de 23 507 mp care face parte din zona reglementată pentru care s-a întocmit prezenta documentație, este identificat prin CF, după cum urmează:

-CF. NR. 110801 , NR. TOPO CAD. 110801, 110801-C1 construcție existentă, proprietar: SC CRISTIRO SA

S<sub>teren</sub> = 780 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosință: curți construcții

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

**S<sub>teren</sub> = 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<sub>teren</sub> = 1 273 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

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

**S<sub>teren</sub> = 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<sub>teren</sub> = 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<sub>teren</sub> = 8 299 mp,**

**UTR 11, subzona A2**

**categorie de folosinta:** curti constructii

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

**S<sub>teren</sub> = 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<sub>teren</sub> = 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 : calea ferata, la sud constructii industriale 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. Circulatia**

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

In 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).

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

La vest si sud de amplasament se afla calea ferata.



#### **II.4.2. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre 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 activitatii 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.

In 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 intre 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**

Constructiile situate pe parcelele vecine, la est de amplasament ocupa peste 50% din suprafata 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 in ceea ce privesc parcelele amplasate la nord de Drumul Cetatii, astfel spatiul verde ocupand un procent ridicat. Procentul de ocupare este unul marit la parcelele amplasate la est si sud de zona reglementata, astfel spatiul verde ocupand un procent foarte scazut.

#### **II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

PUZ-ul are ca scop reglementarea parcelei in vederea construirii unui spatiu comercial care comercializeaza produse de bricolaj, materiale de construcție si grădină, in zona neexistand un astfel de spatiu comercial.

#### **II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi**

Spatiu verde existent este amenajat si intretinut.

#### **II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in 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 telecomunicații, 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 Cetății, nr.cad. 82906;
- Apă: alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă pe strada Drumul Cetății, 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 Cetății, 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 Cetății, nr.cad. 82906;

### **II.6.2. Principale disfuncționalități**

Nu este cazul.

## **II.7. Probleme de mediu**

În zonă 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 cel puțin minimă cu ceea ce se regăsește în momentul de față pe suprafața parcelei.

SPATII VERZI AFERENTE ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. (asigurate în raport cu suprafața de 23.507mp) = 2.820,50mp

minim conform CF imobile însumate = 2.707mp

minim conform Aviz de Oportunitate = 2.650mp

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

Primăria orașului 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 afisare 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 Primăria Bistrita, Direcția Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

#### **III.2. Prevederi ale P.U.G. al orașului 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 documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului.

Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea subzonei A2 în subzona IS1\* (denumirea pentru noul imobil introdus în subzona IS1) în vederea construirii unei clădiri cu funcțiunea de spațiu comercial, cu regim de înălțime 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 păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, se vor folosi materiale locale, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Amenajările și circulațiile vor urma, pe cât posibil, panta naturală a terenului.

Amenajarea terenului va respecta cerințele conform regulamentului aferent U.T.R.

#### **III.4. Modernizarea circulației**

##### **III.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun**

În prezent, parcela este accesibilă din str. Drumul Cetății, nr.cad 82906, aparținând domeniului public, cu un profil transversal de aprox. 10.17 metri, cu trotuare pentru circulația pietonală și 2 benzi de circulație. Traficul în această zonă este crescut datorită interprinderilor din zonă.

Intersectia din care se va realiza accesul in zona reglementata presupune:

- relocarea accesului pe parcela catre limita de Nord-Est in vederea realizarii drumului de incinta (inclusiv acces aprovizionare) catre limitele exterioare ale parcelei pentru a optimiza si eficientiza traficul auto in interiorul parcelei. Traficul auto de aprovizionare va deveni astfel perimetral.
- solicitare de inchiriere, administrare sau concesiune pentru o suprafata de 140 mp, destinata realizarii unei benzi de iesire pentru autocamioane/ aprovizionare in str. Drumul Cetatii, din suprafata totala de 6.240mp conform C.F. 88947, apartinand Municipiului Bistrita.
- parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei, in parcare amenajata in acest scop. Numarul locurilor de parcare se vor asigura conform HGR 525/1996. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
  - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. => min. 217 locuri parcare (asigurate 220 locuri parcare + 27 locuri parcare pt. personal/angajati => **Total locuri parcare 247 locuri**).

Se prevad de asemenea si circulatii pietonale in incinta.

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

SPATII VERZI AFERENTE ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. (asigurate in raport cu suprafata de 23.507mp) = **2.820,50mp**

- minim conform CF imobile insumate = 2.707mp
- minim conform Aviz de Oportunitate = 2.650mp

Transportul in comun se realizeaza pe str. Drumul Cetatii. Propunerea de realizare a unei eventuale statii de autobuz in zona viitorului spatiu comercial va fi la latitudinea investitorului in raport cu administratia municipiului Bistrita si cu operatorul de transport public de persoane.

#### **III.4.2. Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz**

Nu este cazul.

#### **III.4.3. Organizarea circulatiei navale - dupa caz**

Nu este cazul.

#### **III.4.4. Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz**

Nu este cazul.

#### **III.4.5. Organizarea circulatiei 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 propusa:**

**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 spații comerciale, cu respectarea unor retrageri la aliniament de min 35.00 m, laterale de H/2, min. 3.00 m și posterioare H/2, min. 5.00 m.

Regimul de înălțime 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 = 140 mp (destinata realizarii unei benzi de iesire pentru autocamioane/aprovizionare in str. Drumul Cetatii) 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<sub>teren</sub> = 780 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110802 , NR. TOPO CAD. 110802, proprietar: SC CRISTIRO SA  
S<sub>teren</sub> = 4 130 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110803 , NR. TOPO CAD. 110803, proprietar: SC CRISTIRO SA  
S<sub>teren</sub> = 1 273 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110804 , NR. TOPO CAD. 110804, proprietar: SC CRISTIRO SA  
S<sub>teren</sub> = 2 647 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110805 , NR. TOPO CAD. 110805, proprietar: SC CRISTIRO SA  
S<sub>teren</sub> = 1 122 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110806 , NR. TOPO CAD. 110806, proprietar: SC CRISTIRO SA  
S<sub>teren</sub> = 8 299 mp,

UTR 11, subzona A2

categorie de folosinta: curti constructii

-CF. NR. 110807 , NR. TOPO CAD. 110807, proprietar: SC CRISTIRO SA  
S<sub>teren</sub> = 4 760 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<sub>teren</sub> = 496 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 admis = 50%

**POT propus = 33.47%**

CUT max admis = 2.5

**CUT propus = 0.37**

SPATII VERZI AFERENTE ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. (asigurate in raport cu suprafata de 23.507mp) = **2.820,50mp**

- minim conform CF imobile insumate = 2.707mp

- minim conform Aviz de Oportunitate = 2.650mp

Regim de inaltime: **P+1**

H max = **12.00 m**

**Suprafata propusa spre inchiriere: 140mp din suprafata totala de 6.240mp 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 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. => min. 217 locuri parcare (asigurate 220 locuri parcare + 27 locuri parcare pt. personal/angajati => **Total locuri parcare 247 locuri**).

### **BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA**

Nr. crt.	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1		Zona Studiata	0.00	0.00	0.00	0.00
2		Zona Reglementata	23.507	100	23.507	100
		<b>TOTAL</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>

### **BILANT TERITORIAL PUZ**

Nr. crt.	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1		Intravilan conform CF	23.507	100	23.507	0.00
2	A2	A2 - subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu	23.507	100		
3	IS1*	IS1* - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general			23.507	0.00
		<b>TOTAL</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>

### **BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA**

Nr. crt.		UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	IS1*	Constructii (max.)	8.542,20	36.33	7.870	33.47
2		Circulatii pietonale	1.580,80	6.72	577,50	2.45
3		Circulatii auto	9.927	42.22	8.227,50	35.00
4		Parcaje la sol	750	3.19	2.814,50	11.97
5		Spatii verzi amenajate	2.707	11.51	2.820,50	12.00
6		Teren neamenajat	0.00	100	1.197	5.11
7		<b>TOTAL</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>	<b>23.507</b>	<b>100</b>

### **NECESAR LOCURI DE PARCARE**

Nr. crt.	UTILITATE	REGLEMENTAT	PROPUS	LP	AMPLASARE
1	Personal	-	1 LP LA 2-4 PERS.	27	LA SOL
2	Vizitatori	1 LP LA 40mp	1 LP LA 40mp	220	LA SOL
	<b>TOTAL</b>			<b>247</b>	<b>LA SOL</b>



### **III.6. Dezvoltare echiparii edilitare**

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea bransării 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 și 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 rețea 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 gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.

### **III.7. Protecția mediului**

Modernizarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in 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 in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in 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 in 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 gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

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

- Pe parcelele reglementate prin PUZ se propune revitalizarea spațiilor verzi prin amenajarea acestora.

### **III.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi**

- Se vor amenaja spații verzi conform Aviz de Oportunitate, minim 2 605 mp din suprafața 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 - după 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 și măsuri în 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 mun. Bistrita, documentatii urbanistice realizate pentru zone invecinate si Certificatul de Urbanism nr. 1883/21.10.2022.

Elaborat,

**arh. Cornel-Ioan Runcan**

**urb. Mariana Rodica Michiu Dinescu**

