

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

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

Denumirea lucrării:

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. IN VEDEREA AMENAJARII UNEI ZONE MIXTE CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Adresa obiectiv:

**Mun. Bistrița, Str. Ștefan cel Mare, Nr.15, Jud. Bistrița Năsăud**

**C.F. Nr. 90867, Nr. Cad. 90867**

Beneficiar: **ILOAIE LEON**

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

Data elaborării: **martie 2023**

Proiect: **nr.89/9/2022 - S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.**

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

Prezenta documentatie pune bazele elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal în vederea urbanizarii terenului studiat in scopul reglementarii unei zone mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare: comerț, birouri, alimentație publică. Se propune instituirea unei zone **L3\***, cu respectarea indicatorilor stipulați în Avizul de Oportunitate nr. 21/21.12.2022.

Amplasamentul se situează în intravilanul mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud identificat prin CF nr. 85557,85556, județul Bistrița-Năsăud, strada Andrei Mureșanu nr.9, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Se propune reglementarea terenurilor aflate în proprietatea investitorului în suprafață de **512 mp**, formate din:

C.F. Nr. 90867, Nr. Cad. 90867: S = 512 mp.

Terenul reglementat este delimitat astfel:

Nord-Est	:	Strada Ștefan cel Mare
Sud-Est	:	Alee acces, legătură între str. Șt cel Mare și str.Grădinarilor
Nord-Vest	:	imobil de locuințe colective
Sud-Vest	:	alee acces și parcuri publice

## 1.3. Surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism
- Planul Urbanistic General al orasului Bistrița
- Regulamentul Local de Urbanism al orasului Bistrița Năsăud
- Ridicare topografică
- Legea 350/2001 actualizată

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Amplasamentul se situează în intravilanul mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud identificat prin CF nr. 90867, județul Bistrița-Năsăud, strada Ștefan cel Mare, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice. Zona studiată are un caracter predominant 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.

### 2.2. 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. Municipiul este amplasat pe un teren plan, la o altitudine de 356 m.

Zona de locuințe colective aflată în vecinătatea amplasamentului studiat prin PUZ s-a dezvoltat în perioada socialistă..

### 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 Vișoara. Râul Bistrița traversează localitatea Vișoara, 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 care face obiectul acestui PUZ dispune de accesibilitate din str. Ștefan cel Mare, direct sau prin intermediul aleii de acces situate la sud de amplasament. Strada Ștefan cel Mare este configurată cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens. Aleea de acces are de asemenea gabarit ce permite circulația în 2 sensuri, în zona amplasamentului aceasta având minim 6m lățime, plus parcuri organizate paralele și perpendicular pe aceasta.

Pe direcția est-vest principalele artere de circulație sunt str. Ion Slavici și Petre Ispirescu.

Pe direcția nord-sud principalele artere de circulație sunt str. Colibitei și Andrei Muresanu.

Zona este bine deservită de liniile de transport local.

Se propune realizarea accesului carosabil din aleea de deservire situată pe latura Sud-Est și un acces în subsol de pe latura Sud-Vest, prin intermediul drumului de existent în zona reglementată.

Aleea de acces are ampriza variabilă, minim 6m și este pretabil asigurării accesului pentru funcțiunile propuse. În cadrul aleii de acces sunt amenajate locuri de parcare de către Primăria mun. Bistrița.

Accesul pietonal la spațiul comercial este propus din strada Ștefan cel Mare, iar accesul locatarilor în casa scării se propune pe latura posterioară (Sud-Vest).

## 2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenurile din zona studiată sunt ocupate în mare parte cu imobile de locuințe colective și imobile cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime P+4E – P+5E construite preponderant înainte de 1989. Parcela studiată este printre puținele parcele rămase nestructurate în vederea organizării locuințelor colective, și are un caracter disonant cu cel al zonei în care se află.

Se propune elaborarea unui P.U.Z. în vederea **restructurării** terenului studiat în scopul reglementării unei zone mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare: comerț la parter.

Se propune instituirea unei zone **L3\***, cu respectarea indicatorilor exprimați prin Avizul de Oportunitate.

## 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 Bistrita și conform legislației în vigoare.

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de curți construcții, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

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”

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 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 relativ închegată din punct de vedere funcțional, dezvoltată în mare parte pe o structură urbană deschisă, mobilată cu funcțiuni preponderent de locuire colectivă, cu câteva imobile de locuințe individuale aflate în discordanță cu caracterul zonei..

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a ţesutului specific zonelor rezidentiale, cu regimuri de înălţime mari, imobile P+4E – P+5E

c. Circulaţii:

- zona beneficiază de poziţie bună din punct de vedere al accesibilităţii, al circulaţiilor auto/pietonale, cu accesibilitate din str. Ştefan cel Mare, stradă cu gabarit corespunzător (carosabil de minim 7m şi trotuare de aprox. 2m lăţime).

### 3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul şi autorităţile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va reprezenta un ansamblu rezidenţial de locuinţe colective si dotari complementare la parterul imobilului, care vor suplimenta necesarul de spaţii de locuire în această zonă. Propunerea vizează studierea relaţiilor şi implicaţiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

### 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 circulaţiei:

- Nu este cazul. str. Ştefan cel Mare, stradă cu gabarit corespunzător (carosabil de minim 7m şi trotuare de aprox. 2m lăţime).

### 3.5. Zonificare funcţională–reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici:

Interventiile propuse au ca scop generarea unei zone mixte pentru locuinte colective si dotări complementare, asigurarea unei circulatii coerente in cadrul cvartatului din care face parte.

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 şi indici urbanistici după cum urmează:**

#### UTR existent

**L3** - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu şi înălţime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri

POT maxim = 60,00%

CUT maxim = 4.20

#### **INDICATORI PROPUŞI:**

**UTR PROPUS: L3\*:** subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu şi înălţime maximă (1-2S)+P+4E+ER.

**POT maxim = 46,20%**

**CUT maxim = 2.53**

\*Indicatori preluaţi din avizul de oportunitate nr. 21 / 21.12.2022.

Regim de inaltime propus	= (1-2S)P+4E+ER
Hcornisa maxim propus	= 16.50m
Hmaxim propus	= 18.60m

**Suprafețe estimate prin mobilarea urbanistică:**

Sc	= 255,00 mp
Sd	= 1.397,00 mp
Număr estimate apartamente	= 13 ap.
S estimată spații comerciale	= 120,00 mp
<b>Necesar parcaje estimat</b>	= 15

13 apartamente + spații comerciale

**Nr locuri parcare propuse estimat** = 16

12 in subsol + 4 la sol

P.O.T. exist. = 38,77 %

C.U.T. exist. = 0,38

P.O.T. estimat mobilare = 46.20%

C.U.T. estimat mobilare = 2,53

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	552,00	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	214,00	38,77
SUPRAFATA SPAȚII MINERALE	338,00	61,23

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ:**

	mp	%
ZONA FUNCTIONALA L3*	552,00	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	255,00	46,20
SUPRAFATA SPAȚII VERZI	168,00	30,44
SUPRAFATA SPAȚII PAVATE	129,00	23,36

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

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

Alimentarea cu apa si canalizare: existentă, imobilul se va racorda la apă-canal

Alimentarea cu gaze naturale: existentă, imobilul se va racorda la gaz. Alternativ, sistemul de încălzire al imobilului poate fi realizat și electric.

Alimentarea cu energie electrica: existentă, imobilul se va racorda la electricitate.

Telefonizare: existentă, imobilul se va racorda la telefonizare, opțional.

**3.7. Obiective de utilitate publică:**

Nu este cazul.

**3.8. Consecințe 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 economic;
- atragerea familiilor tinere în zona, datorită facilităților care în afara zonei preponderente rezidențiale cuprinde spații verzi și dotări de cartier;
- crearea unei premise pentru dezvoltarea întregului areal;
- prin amenajarea peisageră, plantarea peisageră a spațiului verde adiacent Canalului Morii se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

### 3.9. Categoriile de costuri și operațiuni propuse:

#### 1. În sarcina investitorilor:

- realizarea întregii investiții ce face obiectul PUZ
- amenajarea, pe chelutială proprie, a locului de joacă situat la NV amplasamentului, pe domeniul public.

#### 2. În sarcina autorităților publice locale:

- Nu este cazul

### 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*

Cluj-Napoca, martie 2023

*Coord.urb:*

Arh. Urb. Adina SCHMIDT

*Membru R.U.R.*