

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea investitiei: **ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU OBIECTUL DE INVESTITII "IMOBIL CU DESTINATIA DE PARCARE"- MUNICIPIUL BISTRITA**

Amplasament: Strada Bistricioarei, municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud

Beneficiar: **UAT JUDEȚUL BISTRITA-NĂSĂUD**
Jud. Bistrita-Nasaud, mun. Bistrita, Piata Petru Rares, nr. 1

Faza: **PUZ**
Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general: **S.C. DICO si TIGANAS birou de proiectare S.R.L.**
Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2

1.2. Obiectul lucrarii

Se dorește realizarea unui P.U.Z., pe terenul cu limita reglementarilor urbanistice în suprafața de 8015mp, având extrasele CF 74040, CF 76256, CF 84389, CF 84405(52767), CF 84419, CF 84549, CF 84550, CF 84613, situat în intravilanul municipiului Bistrita, strada Bistricioarei, județul Bistrita-Nasaud.

Prezenta documentatie a fost întocmita la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 563 din 15.04.2020 și Avizul De Oportunitate nr.12 din 17.07.2020, în scopul elaborării documentatiei: P.U.Z. pentru obiectul de investiții "Imobil cu destinația de parcare" în Municipiul Bistrita.

Obiectivul presupune crearea unui Imobil cu destinația de parcare în Municipiul Bistrita, în scopul decongestionării traficului în zona centrală a municipiului și asigurării numărului necesar de locuri de parcare pentru beneficiarii instituțiilor publice concentrate în clădirea Palatului Administrativ din Piața Petru Rares și în vecinătatea acestuia, precum Centrul Județean de Cultura și Complexul Muzeal.

Acest obiectiv va fi deservit de drumuri și alei pietonale, precum și de echipările tehnico-edilitare specifice.

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrita nr. 136/2013, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică: U.T.R.1, C1 - subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire continuu și discontinuu și regim de înălțime max P+2 niveluri și T2 – subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

1.3.Solicitari ale temei program

Zona propusa pentru PUZ se afla in exteriorul perimetrului medieval protejat, iar actualul aspect urban s-a constituit in a doua parte a secolului al XX-lea prin realizarea unor constructii moderne.

Cladirea Consiliului Judetean, impreuna cu clientii de la Banca Comerciala si respectiv traficul generat de cele doua hoteluri din apropiere, determina o nevoie sporita de parcare.

In acelasi context, apropierea de centrul istoric, ca un spatiu fara multe locuri de parcare a determinat o presiune suplimentara pentru parcare in aceasta zona, din apropierea Pietei Petru Rares.

In documentatia pentru Urbanism pentru Centrul Istoric al Municipiului Bistrita, in zona de protectie a centrului istoric a fost indicata prezenta unei posibile parcare cu 50 de locuri subterane si 160 supratere.

Construirea unui imobil cu destinatia de parcare, in capatul parcelelor de pe strada Bistricioarei, dar cu deschidere spre Piata Petru Rares se inscrie in studiile si proiectele anterioare ale zonei si poate sa rezolve o problema a parcajelor de pe latura estica a centrului istoric.

In cadrul proiectului se studiaza fluidizarea acceselor spre aceasta parcare si modalitatea de integrare a noii cladiri in arhitectura destul de fragmentata a zonei.

Pentru armonizarea arhitecturala a zonei este necesara realizarea unui Plan Urbanistic Zonal prin care sa se asigure conexiunea dintre cladirile din parcelarele traditionale, dar si cladirile moderne care marcheaza latura de sud-est a Pietei Petru Rares.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul cercetat este situat în nord-estul Municipiului Bistrița, fiind încadrat de 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 (686m), Bistriței (549 m), Ciuha (620 m), Corhana, Cocos, Jelnei, Codrișor, Cighir.

Din punct de vedere hidrografic, zona corespunde bazinului hidrografic al raului Bistrita, afluent al Șieului. Râul Bistrița izvorăște de pe versantul nordic al Munților Călimani, parcurgând un traseu de 64 km până la intrarea în oraș. Aici primește doi afluenți cu debit foarte mic și inconstant, pârâul Ghinzii și pârâul Jelnei. De pe Dealul Cetății își adună apele pârâul Căstăilor care se varsă în râul Bistrița între Bistrița și Viișoara. Râul Bistrița trece pe la marginea localității Unirea, traversează localitatea Viișoara, și se varsă în râul Șieu.

Din punct de vedere climatic, județul se încadrează în zona continental moderată, cu unele influențe polar maritime și temperat maritime. Vânturile suflă din sector estic și au o medie de 3,1m/s.

Conform PUZ "Zona construita protejata", aprobat prin H.C.L. nr.73/2009, imobilele sunt situate in zona de protectie a ansamblului urban fortificat al Municipiului Bistrita, subunitatea istorica de referinta S.I.R.35 si subunitatea istorica de referinta S.I.R.38, cladirile nefiind inscris in Lista Monumentelor istorice 2015, ca monumente istorice.

Zona centrală a municipiului este una relativ bine delimitată și cu funcțiuni complexe (politico-administrative, comerciale, turistice și religioase), fiind elementul definitoriu al orașului. Aceasta se împarte în centrul vechi, ce corespunde vechii fortificații (între Parcul Municipal, Str. Dogarilor, Bd. Republicii, Piața Petru Rareș și Str. Ecaterina Teodoroiu) și centrul nou, sistematizat în perioada comunistă, care apare ca o fâșie estică a centrului istoric și cuprinde zona Pieței Petru Rareș,

unde s-au construit principalele instituții politico-administrative ale orașului – Palatul Administrativ. Tot aici regăsim și unele unități de cazare din oraș, iar în apropiere Muzeul Județean.

Ca și în cazul altor orașe transilvănene, centrul istoric, specific unui burg german, este bine preservat și nu a suferit mari modificări în perioada comunistă, când s-a optat pentru construcția unui centru civic nou, paralel cu cel istoric. Specificul local îl reprezintă pasajele, alei de legătură între străzile majore din nucleul istoric, cu un aer medieval. Nucleul zonei centrale îl reprezintă Biserica Evanghelică, obiectiv de patrimoniu național, din sec. al XIV-XVI-lea, împreună cu Piața Centrală (KornMarkt sau Marktplatz) care o înconjoară, unde se află și celebrul Șir Sugălete.

Ansamblul urban fortificat al orașului cuprindea o suprafață interioară de 42 ha, ce corespunde centrului istoric și unde se regăsesc și alte obiective de patrimoniu, cu potențial turistic (Turnul Dogarilor, Biserica Romano-Catolică „Sfânta Treime”, Casa Argintarului, Casa Andreas Beuchel, Casa Petermann, Casa Parohială a Bisericii Evanghelice, etc.). Strada Liviu Rebreanu, care a fost în trecut gazda meșteșugarilor și a comercianților, a devenit azi principalul pietonal al orașului, cu un foarte bun voad comercial.

Zona centrală este caracterizată de valori înalte de trafic, mai ales pe axa est-vest (Str. Republicii) și de lipsa parcajelor, mai ales în condițiile în care au demarat lucrările de pietonalizare a centrului istoric (Piața Centrală, Piața Mică, Dornei, Liviu Rebreanu). De asemenea, există un număr insuficient de trasee pentru bicicliști, precum și parking-urile pentru autocare.

2.2. Incadrarea în localitate

Cartierul „Petre Ispirescu” este situat în partea central-nordică a municipiului, între cartierele Andrei Mureșanu și Ștefan cel Mare, fiind delimitat de cele două axe de circulație est-vest ale orașului (Str. 1 Decembrie și Str. General Grigore Bălan), într-o zonă cu numeroase funcțiuni socio-economice (Spitalul Județean de Urgență, Camera de Comerț și Industrie, Muzeul Județean, Administrația Finanțelor Publice). Este o zonă eterogenă din perspectiva țesutului urban, cu blocuri ridicate între trupuri de locuințe individuale.

Zona studiată se afla situată în zona centrală a municipiului Bistrița, centrul nou, pe strada Bistricioarei, între Str. 1 Decembrie 1918 și B-dul General Grigore Bălan.

Acesta apare ca o fâșie estică a centrului istoric, fiind caracterizată de valori înalte de trafic, mai ales pe axa est-vest (B-dul Republicii-Str. 1 Decembrie 1918), care asigură legătura rutieră între Dej și Suceava.

În prezent pe amplasament există un imobil fără valoare arhitecturală deosebită, care are funcțiunea de centrală termică dezafectată.

Legăturile zonei cu localitatea sunt realizate prin căile de circulație auto și pietonale.

Principalele instituții de interes general din zona sunt reprezentate de Consiliul Județean, BCR, Hotel Bistrița, Centrul Județean pentru Cultura Bistrița-Nasaud, Complex Muzeal Bistrița Nasaud.

Tot în zona centrală intră și Parcul Municipal, care deși nu are mari valențe arhitecturale sau peisagistice, este cel mai important loc de relaxare din oraș.

Zona reglementată în PUZ se referă exclusiv la terenul situat în municipiul Bistrița, în suprafața de 8015mp, ce se constituie ca PUZ - „Imobil cu destinația de parcare” -beneficiar: Unitatea administrativ teritorială Județul Bistrița Nasaud, și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- La vest – Clădirea Bancii comerciale Române

- La nord vest o cladire de locuit si Hotelul Bistrita
- La nord est – Complex Muzeal Bistrita Nasaud
- La sud vest si sud est – Centrul Judetean pentru Cultura Bistrita Nasaud; casa de locuit; Cladire cu alimentatie publica.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona pe care se află amplasamentul corespunde zonei de terasă a râului Bistrița, fiind orizontal și nu prezintă riscuri din punct de vedere al stabilității terenului.

Terenul este plat având stabilitatea asigurată. În contextul geotehnic și meteorologic actual amplasamentul este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren.

Amplasamentul prezintă risc geotehnic moderat și se încadrează în categoria geotehnică 2.

Apa subterană a fost întâlnită pe adâncimea investigată inițial la -2,80m fata de cota terenului existent, (+359,13 cota absoluta) respectiv la -2,30m fata de cota terenului existent (+359,63 cota absoluta) la terminarea lucrărilor.

Amplasamentul este situat într-o zonă populată cu imobile de locuit – locuințe particulare. Nu se vor executa săpături nesprijinite în apropierea construcțiilor învecinate.

Din punct de vedere geologic suprafața zonei este formată din roci sedimentare aparținând Miocenului, și Cuaternarului și sunt reprezentate prin argile, conglomerate, tufuri vulcanice („tuful de Dej”), argile salifere, argile marnoase, gresii (Miocen mediu), nisipuri cu intercalații de marne și gresii, marne, pietrișuri (Sarmatian), mături, nisipuri, pietrișuri și bolovanișuri (Cuaternar). Aceste formațiuni sunt cantonate pe roci metamorfice și magmatice, ce constituie un edificiu structural complex, generat de mișcările tectonice și în primul rând de cele legate de ascensiunea sării înspre suprafață (fenomene de diapirism).

Potrivit lucrărilor geotehnice realizate în perimetrul studiat, acestea pun în evidență următoarele:

Foraj F1 (+361,93):

- **0.00-1.50 umplutura de pamant cu moloz;**
- **1.50-2.00 praf nisipos cafeniu, consistent, cu rar pietris marunt.**
- **2.00-4.00 pietris cu bolovanis in matrice nisipoasa, cu indesare medie.**
- **4.00-8.00 argila marnoasa cenusie, tare.**

Studiul geotehnic s-a făcut prin executarea unui foraj până la adâncimi de cca. - 8m de la CTN.

Pentru menținerea stabilității terenului vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la marginea gropii de fundație;
- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;
- săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate conform cu Eurocod 7, și se va ține cont de clădirile învecinate;

- la epuizarea apei din sapatura se vor utiliza epuisme directe
- substructura se va hidroizola.

2.4. Circulatia

Din punct de vedere al circulatiei se constata ca zona centrala este caracterizata de valori inalte de trafic, mai ales pe axa est-vest a Bulevardului Republicii-Str. 1 Decembrie 1918, strazi principale si modernizate, prezentand in sectiune transversala cate doua benzi de circulatie de cate 3,50 m pe sens, plus o zona delimitata pentru parcare autoturismelor de-a lungul strazii.

De asemenea, se observa lipsa parcajelor, in conditiile in care au demarat lucrarile de pietonalizare a centrului istoric (Piața Centrală, Piața Mică, Dornei, Liviu Rebreanu).

Accesul auto pe teren se realizeaza de pe strada Liviu Rebreanu- Bulevardul General Grigore Balan, prin intermediul strazii Bistricioarei, care are sens unic si doua benzi de circulatie de cate 3,50m.

Strada Liviu Rebreanu si Bulevardul General Grigore Balan sunt strazi modernizate, prezentand in sectiune transversala cate doua benzi de circulatie de cate 3,50 m pe sens, din care o zona delimitata pentru parcare autoturismelor de-a lungul strazii si trotuare cu latimi variabile de ambele parti ale strazii.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

In conformitate cu reglementarile PUG Bistrita, imobilele sunt situate in intravilanul municipiului Bistrita, U.T.R.1, C1- subzona centrala in afara zonei protejate a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, formata din cladiri cu regim de construire continuu si discontinuu si regim de inaltime max. P+2 niveluri si T2 – subzona transporturilor rutiere si amenajarilor aferente.

2.5.2. *Relationari intre functiuni*

Functiunea dominanta existenta a zonei mixte, in care se afla terenul, este cea de locuinte+institutii si servicii.

2.5.3. *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Constructiile existente pe amplasamentul studiat nu prezinta valoare arhitectural urbanistica, unele aflandu-se in stare de degradare.

Amplasamentul este acoperit cu constructii in proportie de aproape 5.40%, restul fiind reprezentat de circulatii auto, parcare, trotuare si suprafete neamenajate.

2.5.4. *Aspecte calitative ale fondului construit*

In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata.

2.5.5. *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*

In vecinatatea zonei studiate se afla principalele institutii politico-administrative ale oraşului, cum ar fi Palatul Administrativ si unele unitati de cazare din oras, banci, comert, restaurante, iar în apropiere Muzeul Judetean si Centrul Judetean pentru Cultura Bistrita-Nasaud.

2.5.6. *Asigurarea cu spatii verzi*

In proximitatea amplasamentului studiat exista spatii verzi publice in vecinatatea Consiliului Judetean Bistrita-Nasaud si un parc in fata Centrului Judetean pentru Cultura Bistrita-Nasaud, de pe B-dul General Grigore Balan .

Spatiu verde din interiorul parcelelor propuse este constituit din terenuri si spatii verzi amenajate, in jurul Hotelului Bistrita si BCR si spatii verzi neamenajate, in zona unde se va amplasa parcare supraetajata.

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetatie protejat de legile in vigoare.

Bilantul spatiilor verzi existente este urmatorul:

Suprafata spatii verzi amenajate: 930,50 mp

Suprafata spatii verzi neamenajate: 1464,17 mp

2.5.7. *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

2.5.8. *Principalele disfunctionalitati*

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

2.6. Echiparea edilitara

In apropierea obiectivului zona este bine echipata edilitar, cu retea de apa, retea de canalizare, retea electrica, retea de telecomunicatii si conducte de gaz.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite care să puna in pericol mediul inconjurător sau populatia.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate se face in sistem organizat, prin preluarea in canalizarea apelor uzate si colectarea de catre firme specializate a gunoiului menajer.

2.8. Optiuni ale populatiei

Tema de proiect si solutia care se contureaza, sunt in concordanta cu prevederile si strategia de dezvoltare a zonei, enuntata in RLU si PUG al municipiului.

Incadrarea amplasamentului in *UTR 1 : C1-Subzona Centrala in afara zonei protejate formata din cladiri cu regim de construire continuu si discontinuu, avand regim de inaltime max P+2 si T2 – subzona transporturilor rutiere si amenajarilor aferente.*

Prin PUZ se realizeaza studierea si sistematizarea amplasamentului pentru stabilirea regulilor optime de conversie dintr-o functiune nepotrivita si straina zonei, intr-o functiune care sa se integreze perfect cu vecinatatile. Prin modul de organizare si mobilare urbanistic-arhitecturala, se tinde spre o utilizare eficienta a potentialul locului, inca nevalorificat pe deplin.

Organele administrative locale cat si populatia promoveaza in aceasta zona un imobil cu functiunea de parcare publica, pentru cei care vin cu masina in centru.

Cladirea Consiliului Judetean, impreuna cu clientii de la Banca Comerciala si respectiv traficul generat de cele doua hoteluri din apropiere, determina o nevoie sporita de parcare.

In acelasi context, apropierea de centrul istoric, ca un spatiu fara multe locuri de parcare a determinat o presiune suplimentara pentru parcare in aceasta zona, din apropierea Pietei Petru Rares.

In documentatia pentru Urbanism pentru Centrul Istoric al Municipiului Bistrita, in zona de protectie a centrului istoric a fost indicata prezenta unei posibile parcare cu 50 de locuri subterane si 160 supraterane.

Construirea unui imobil cu destinatia de parcare, in capatul parcelelor de pe strada Bistricioarei, dar cu deschidere spre Piata Petru Rares se inscrie in studiile si proiectele anterioare ale zonei si poate sa rezolve o problema a parcajelor de pe latura estica a centrului istoric.

In cadrul proiectului se studiaza fluidizarea acceselor spre aceasta parcare si modalitatea de integrare a noii cladiri in arhitectura destul de fragmentata a zonei.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate.

Având în vedere că strada Bistricioarei reprezintă un sector din drumul județean DJ 173, proprietate publică a județului Bistrița-Năsăud, se justifică declararea terenurilor aferente executării obiectivului de investiții sus-mentionat, adiacent strazii Bistricioarei, ca fiind de interes public județean.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate anterior prezentei propuneri, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu datele geotehnice ale studiilor efectuate în zona pentru asigurarea stabilității.
- Se pot găsi soluții pentru extinderea rețelilor
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare de protecție față de zona locuită, pentru a nu se crea un disconfort proprietarilor de locuințe din zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală care leaga zona studiată de centrul vechi.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, imobilele propuse sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, strada Bistricioarei zona U.T.R.1 – (C1), subzona centrală în afara zonei protejate, formată din clădiri cu regim de construire continuu și discontinuu și regim de înălțime max. P+2 niveluri, (T2)-subzona transporturilor rutiere și amenajărilor aferente.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal, va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezenta zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin păstrarea unui minim de suprafețe de 23% pentru spațiile înierbate și o nouă amenajare cu vegetație plantată, arbori și pomi de înălțime mică și medie.

Prin amplasarea construcției se va asigura o legătură cât mai bună cu clădirile publice aflate în vecinătate.

3.4. Modernizarea circulației

Reteaua de circulații care face obiectul studiului PUZ este compusă din :

- Strada Bistricioarei – strada existentă cu două benzi, cu sens unic dinspre B-dul General Grigore Balan, reprezintă un sector din drumul județean DJ 173, proprietate publică a județului Bistrița-Năsăud
 - Circulația de incintă – deservește imobilul de parcare propus pe amplasament.
- Drumul interior, de distribuție, vor avea 2 benzi de circulație (o bandă de 3m pe sens), cu acces dinspre strada Bistricioarei.

Pe langa accesul din strada Bistricioaiei, se propune un acces auto (de descarcare) spre B-ul General Grigore Balan. Tot aici, in paralel, se vor amenaja si accesele pietonale care vor face legatura intre B-ul General Grigore Balan si cladirea parcarii.

Profilele strazilor vor respecta plansa cu sectiunile prin teren din prezentul studiu.

Modificarea dimensiunilor fluxurilor de circulatie se vor modifica numai in sensul majorarii spatiilor verzi aferente cailor de circulatie perimetrare sau interioare.

3.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritoriala existata:

UTR 1- C1 – subzona centrala in afara zonei protejate formata din cladiri cu regim de construire continuu si discontinuu si regim de inaltime max P+2

Utilizari functionale :

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: funcțiuni publice de interes regional, județean, și național: administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare servicii, agenții, bănci și oficii bancare, comerț, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, recreere și turism, locuințe;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al construcției unor clădiri noi, la parterul clădirilor și, eventual, în curți, vor fi dispuse acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii.
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonei;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai in conditiile prevazute de lege;
- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două constructii adiacente;

UTR 1- T2- subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente

Utilizari functionale :

- cai de comunicatie rutiere;
- piste pentru biciclete;
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

Unitatea Teritorială propusa:

UTR M2* - Subzona mixta –Parcaje la sol si multietajate

-utilizari functionale :

-Posibilitatea construirii unui « Imobil cu destinatia de parcare » in scopul reorganizarii si refunctionalizarii spatiului public existent se va face cu respectarea prevederilor si conditiilor urbanistice, conform unui P.U.Z. aprobat, care va studia modalitatea de fluidizare a traficului in zona in conditiile integrarii in contextul urban local prin detalierea aspectelor privind conexiunea cu imobilele si volumele construite invecinate, regimul de inaltime, P.O.T. si C.U.T., distante fata de vecinatati, trama stradala, accese auto si pietonale, amenajari exterioare

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare; precum si posibilitatea realizarii accesului in toate proprietatile.

- imbunatatirea circulatiei carosabile si pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei si a legaturilor dintre acestea;

- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- regularizarea strazilor limitrofe;

Suprafata totala studiata este de 8015 mp.

| Nr. crt. | UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA | EXISTENT | | TOTAL EXISTENT | | PROPUS | | TOTAL PROPUS | |
|----------|--|----------|-------|----------------|------------|---------|-------|----------------|------------|
| | | mp. | % | mp. | % | mp. | % | mp. | % |
| 1. | UTR-M2* - SUBZONA MIXTA-PARCAJE LA SOL SI MULTIETAJATE | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 6498.22 | 100 |
| | 1.1.DRUMURI AUTO SI PARCARI | -- | -- | | | 1039.85 | 16.00 | | |
| | 1.2.CLADIRE PARCARE PROPUSA | -- | -- | | | 2793.60 | 43.00 | | |
| | 1.3.CLADIRE POST TRAFIC | -- | -- | | | 140.82 | 2.17 | | |
| | 1.4.SPATII VERZI AMENAJATE | -- | -- | | | 1445 | 22.23 | | |
| | 1.5.ALEI SI PLATFORME PIETONALE | -- | -- | | | 1078.95 | 16.60 | | |
| 2. | UTR-T2- SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SI AMENAJARILOR AFERENTE | -- | -- | 1745 | 100 | -- | -- | 1516.78 | 100 |
| | 2.1.DRUMURI AUTO SI PARCARI | 1024.18 | 58.69 | | | 1024.18 | 67.52 | | |
| | 2.2.ALEI SI PLATFORME PIETONALE | 211.85 | 12.14 | | | 211.85 | 13.97 | | |
| | 2.3.SPATII VERZI | 78.50 | 4.50 | | | 280.75 | 18.51 | | |
| | 2.4.CLADIRE EXISTENTA PROPUSA SPRE DEMOLARE | 430.47 | 24.67 | | | -- | -- | | |
| 3. | UTR1-C1- SUBZONA CENTRALA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, FORMATA DIN CLADIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU, AVAND REGIM DE INALTIME MAX. P+2 NIVELURI | -- | -- | 6270 | 100 | -- | -- | -- | -- |
| | 3.1.DRUMURI AUTO SI PARCARI | 1552.32 | 24.76 | | | -- | -- | | |
| | 3.2.ALEI SI PLATFORME PIETONALE | 87.65 | 1.40 | | | -- | -- | | |
| | 3.3.SPATII VERZI | 852 | 13.59 | | | -- | -- | | |
| | 3.4.SPATII NEAMENAJATE | 3778.03 | 60.25 | | | -- | -- | | |

UTR M2*(Parcela propusa spre comasare)

Ateren=6498.22 mp

Ac=2934.42 mp

Ad=11315.22 mp

P.O.T. =45,16 %

C.U.T. =1.74

P.O.T. max. propus=60,0 %

C.U.T. max. propus=3.00

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS

2S+P+3E+M sau 2S+P+3E+4R

Circulatiile - Din drumul de acces din strada Bistricioarei se va realiza accesul in parking si pe parcela studiata. Pe langa accesul din strada Bistricioaiei, se propune un acces auto (de descarcare) spre B-ul General Grigore Balan. Tot aici, in paralel, se vor amenaja si accesele pietonale care vor face legatura intre B-ul General Grigore Balan si cladirea parcarii.

Conform art 2.9.1 din NP 118/99 pentru asigurarea accesului de interventie in caz de incendiu se prevad cai de circulatie necesare functional sau fasii de teren liber, corespunzator amenajate pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor. Aceste cai de interventie vor fi marcate si permanent libere si vor asigura accesul la cel putin o fatada a cladirii, conform art. 3.9.2 din NP118/99.

Astfel, drumul interior, de distributie, va avea 2 benzi de circulatie (o banda de 3m pe sens), cu acces dinspre strada Bistricioarei, astfel incat va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a echipajelor de salvare.

De asemenea, accesul autospecialelor se va asigura pe 3 laturi ale cladirii: in partea de vest, pe benzile de circulatie auto proiectate pentru accesele in cladire, fiecare de 3m pe sens, iar in partea de nord si sud se vor amenaja alei pietonale de 3.5m, astfel incat sa fie asigurata intrarea autospecialelor si pe aceste laturi.

Parcarile - vor fi amenajate in imobilul propus. Se propun in cladire un numar de 387 locuri de parcare. Se propune ca terasa cladirii sa fie inierbata, sa fie o terasa verde.

Regimul de aliniere

Conform normativului P118/99, tabel 2.2.2 cladirea parcarii cu gradul I de rezistenta la foc se va amplasa la distante de minim 6m fata de alte cladiri avand gradul I sau II de rezistenta la foc, respectiv de 8m fata de cladiri avand gradul III de rezistenta la foc. Pe latura de nord-vest, fata de cladirea de gradul II, unde ar trebui sa avem 6m, si retragerea este de 5.3m se va realiza o protectie suplimentara cu pereti antifoc sau cu perdele de drencere pe fata imobilului parcarii.

Cladirea va fi retrasa dupa cum urmeaza :

Se propun retrageri de minim 5,30 m fata de cladirea din NV, respectiv minim 5,50m fata de limita SV. Fata de limita SE retragerea este de minim 5,00m. Pe latura NE, cladirea este amplasata la calcanul cladirilor din cadrul Complexului Muzeal Bistrita Nasaud.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim admis este de S+P+3 cu o inaltime totala ce nu va depasi 16 m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –Cladirea va fi alimentata cu apa din rețeaua publica a orasului;

Canalizarea - Atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in rețeaua de canalizare publica a orasului.

Se propune devierea rețelei de canalizare existente pe amplasamentul cladirii propuse.

Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Cladirea tehnica existenta se va demola, iar Post-ul trafo se relocheaza intr-o noua cladire propusa aceeași pozitie a terenului.

Telecomunicatii - Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Alimentarea cu gaze naturale – Cladirea va fi conectata la rețeaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

Gospodarire comunală - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

3.7. Protectia mediului

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

Pentru imbunatatirea climatului local se propune amenajarea unei terase verzi si imbracarea fatadelor cu plante (sistem pe cabluri).

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare - șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor-fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Apele rezultate din activitățile menajere si tehnologice vor fi evacuate la rețeaua publica de canalizare din zona cu respectarea indicatorilor de calitate cf. NTPA 002-2002.

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanse) și preluate de catre o firma autorizata si duse la depozitul mun. Bistrita, in baza unui contract incheiat.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel

național și local;

- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate.

- APE

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcaje auto și circulații auto vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi cu decantor. După trecerea prin separatoarele de hidrocarburi și decantoarele de namoluri aceste ape vor corespunde calității cf. NTPA 001/2002.

Apele subterane

În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

- AER

Dacă vor fi emisii de agenți poluați în aer de la activitățile ce se vor desfășura în clădirile propuse, acestea vor fi prevăzute cu instalații de depoluare.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului.

Se are în vedere:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică;
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- NIVELUL FONIC

Zgomotul din traficul rutier

Având în vedere că dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă către un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate.

În zonă există arii protejate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în UTR-urile studiate sunt în proprietatea privată a Județului Bistrița Năsăud. Pentru realizarea investiției propuse nu sunt necesare servituti publice, în consecință nu sunt necesare schimburi de terenuri din proprietate privată în proprietate publică

4.CONCLUZII

Prezentul studiu intenționează să modifice regimul de construire al terenului studiat prin modificarea unor parametri urbani.

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

- Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare

menționate în Planul Urbanistic General: funcțiuni mixte-locuire, institutii si servicii, cu modificările necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

- Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 60% iar CUT maxim să fie 3.00.

Priorități de intervenție

- realizarea unui imobil de parcare care va avea un regim de înălțime de maxim S+P+3E.
- reamenajarea **circulațiilor auto și pietonale și a zonelor verzi de din interiorul parcelei**
- necesarul de parcaje conform normelor în vigoare va fi asigurat pe parcela proprie

Documentațiile care vor fi întocmite în baza prezentului studiu, precum și condițiile prevăzute în acesta, respecta prevederile următoarelor acte normative, precum și modificările și completările ulterioare ale acestora:

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- H.G. 267/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184/2001.
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):

■Sectiunea I- Cai de comunicare: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004).

■ Sectiunea II-Apa: Legea nr.171/1997.

■Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.

■Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.

■Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.

Hotărârea nr. 1 519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.

- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții, în conformitate cu legislația și normativele în vigoare, Studiul geotehnic aferent prezentei documentații având doar caracter informativ.

Se vor respecta cu strictețe concluziile avizelor solicitate în Certificatul de Urbanism.

Prezenta documentație reprezintă o propunere făcută în baza datelor la care s-a putut avea acces la momentul întocmirii acesteia.

În funcție de posibilitățile și oportunitățile de finanțare pentru executia lucrărilor, de restricțiile impuse de avizele necesare întocmirii proiectului și de cele rezultate din documentațiile conexe fazei PUZ, soluția propusă poate suferi modificări structurale și compozitionale, în scopul de a răspunde cât mai bine condițiilor impuse și comenzii sociale.

Pentru întocmirea documentațiilor conexe se va solicita avizul proiectantului PUZ. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și cu aprobarea de către Consiliul local, în baza unei documentații întocmită și avizată conform legii, cu acordul proiectantului inițial.

Data elaborării:

9.04.2021

Întocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU

