

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

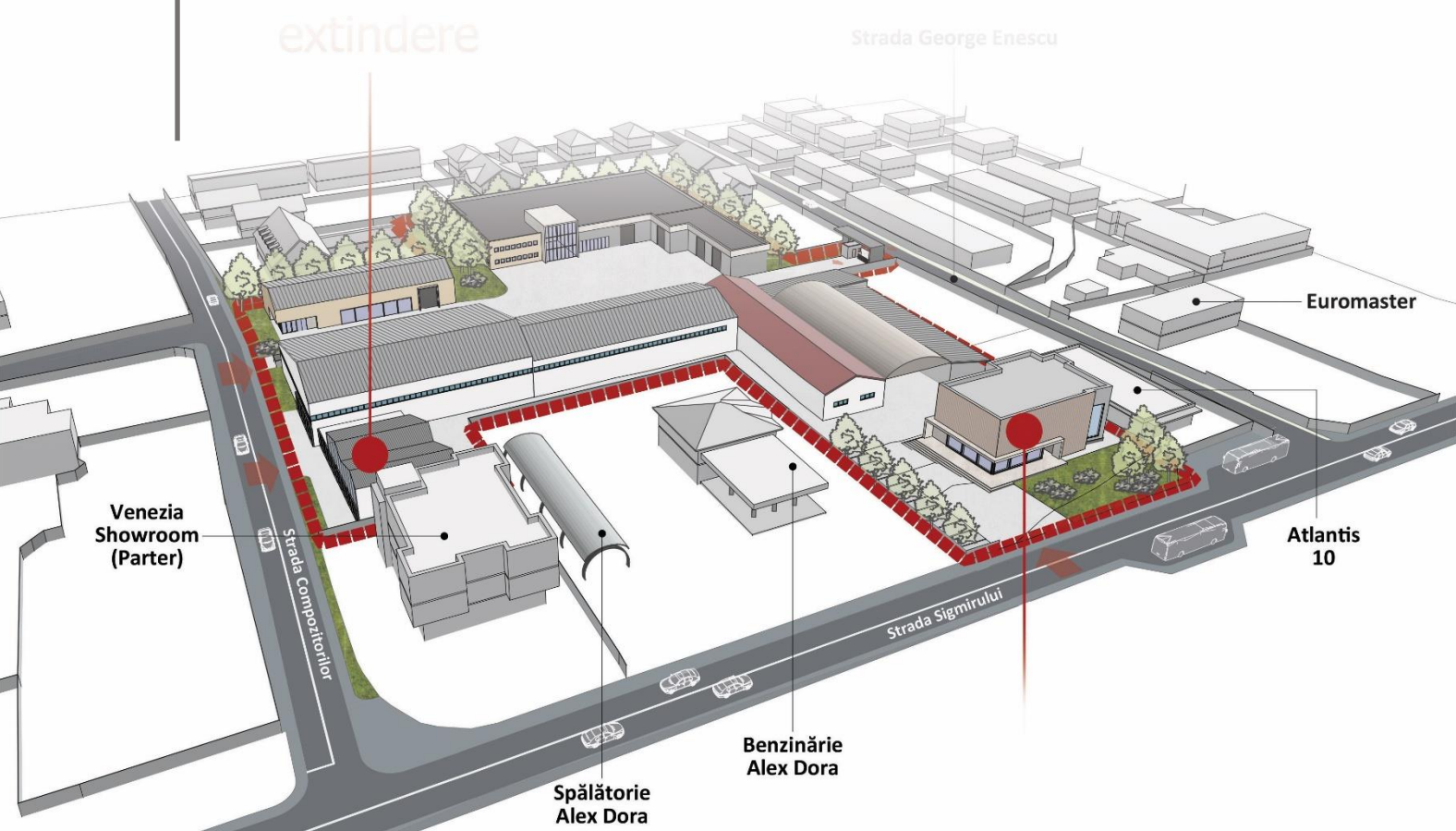
Strada Sigmirului, nr. 17, mun. Bistrița
județul Bistrița-Năsăud
2022

Beneficiar : RCB ELECTRO 97 S.A.

Reprezentant : Director General ONIȚĂ CĂLIN DANIEL

Proiectant : SC RSPLAN BIROU DE PROIECTARE SRL

Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de arhitect



FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU de PREZENTARE
DENUMIREA BENEFICIARULUI	S.C. RCB ELECTRO 97 S.A.
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L. arh. Radu Săplăcan arh. Teodora Pop
DATA PREDĂRII	ianuarie 2023

LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL

S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,
jud. Bistrița Năsăud

ȘEF DE PROIECT

arh. Radu Săplăcan

PROIECTANT

arh. Teodora Pop

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE	9
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	9
1.2. OBIECTUL PUZ	9
1.3. SURSE DOCUMENTARE	9
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	10
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	10
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	10
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	10
2.1. CIRCULAȚIA	11
2.2. OCUPAREA TERENURILOR	11
2.3. ECHIPARE EDILITARĂ	11
2.4. PROBLEME DE MEDIU	11
2.5. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	13
3.2. PREVEDERI ALE PUG	13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	13
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	13
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	14
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	15
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	16

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
Beneficiar :	S.C. RCB ELECTRO 97 S.A.
Proiectant general :	S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Data elaborării:	ianuarie 2023

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta lucrare se realizează în scopul sistematizării urbanistice a zonei, în vederea constituirii unei zone mixte, prezentând avantajul accesibilității crescute și a proximității drumului național DN 17, spre care se face legătura prin intermediul Străzii Sigmirului.

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic zonal sunt:

1. **Rezolvarea accesurilor și a circulațiilor** astfel încât să nu se aglomereze traficul de pe strada principală- Drumul Sigmirului, iar accesul în zona studiată să se realizeze din străzi secundare;
2. **Reglementarea retragerilor față de aliniament/limitele de proprietate în mod diferențiat**, în funcție de zonele funcționale învecinate;
3. **Realizarea unui concept de mobilare urbanistică**, care să ilustreze modul de inserție al unor imobile cu funcțiuni mixte pe zona studiată.

1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate sunt:

- Planul Urbanistic General al orașului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud;
- Legislația în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată cuprinde terenul identificat prin extrasele CF nr. 54059, 91748, 76117, 90834, 84169 situat în intravilanul orașului Bistrița, Strada Sigmirului, nr. 17, jud. Bistrița- Năsăud. Parcela identificată prin extrasele CF nr. 54059, 91748, 76117, 90834, 84169 are o suprafață de 16140 mp.

Este localizată în partea central-vestică a orașului Bistrița, fiind flancată de Drumul Sigmirului, Strada George Enescu și Strada Compozitorilor.

Zona studiată are acces de pe toate cele trei străzi. Terenul nu prezintă declivități, fiind amplasat pe o zonă relativ plată.

Principalele atuuri ale acestei zone sunt:

- Proximitatea funcțiunilor mixte din zonă;
- topografia și geomorfologia terenului;
- accesibilitatea crescută datorită proximității drumului național DN 17.

Este imperios necesar ca prin dezvoltările viitoare aceste calități să fie conservate și valorificate pentru că acestea asigură confort și o calitate ridicată a vieții pentru viitorii utilizatori ai zonei.

Zona este la momentul actual puternic dezvoltată, având conturat un caracter mixt de servicii, comerț și industrie, și are o accesibilitate crescută datorită proximității drumului național DN 17, spre care se face legătura prin intermediul Străzii Sigmirului. Cartierul este construit în majoritate, fiind amplasate la drumul principal – Strada Sigmirului – construcții de dimensiuni mari, cu funcțiuni de servicii, comerț, industrial, iar spre sud se observă o trecere către zona de locuințe, amplasate preponderent pe străzile secundare.

2.2. Încadrare în localitate

Parcela identificată prin extrasele CF nr. 54059, 91748, 76117, 90834, 84169 are o suprafață de 16140 mp. Este localizată în partea central-vestică a orașului Bistrița, fiind flancată de Drumul Sigmirului, Strada George Enescu și Strada Compozitorilor.

Zona studiată are acces de pe toate cele trei străzi.

Zona studiată se învecinează, către:

- Nord-Proprietăți private; Drumul Sigmirului;
- Est- Strada Compozitorilor;
- Vest - Proprietate privată; Strada George Enescu;
- Sud – Proprietăți private.

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu. Parcela studiată este în domeniul privat al beneficiarului **RCB ELECTRO 97 S.A.**

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Terenul studiat se găsește pe un teren care nu prezintă declivități.

Clima

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. Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,7C, iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 18,9C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații - iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă - februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest- est.

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.

2.4. Circulația

Zona studiată are acces de pe toate cele trei străzi: Drumul Sigmirului, Strada George Enescu și Strada Compozitorilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu, parcela fiind identificată prin extrasele CF nr. 54059, 91748, 76117, 90834, 84169 și având o suprafață de 16140 mp.

Categoria de folosință a terenului este de curți construcții, arabil, și drum.

O parte din terenurile din zona studiată sunt ocupate cu construcții, unde își desfășoară beneficiarul activitatea la momentul actual.

Echipare edilitară

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este existentă în zonă.

Alimentare cu apă potabilă

Rețeaua publică de alimentare cu apă este existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale este existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Rețeaua publică de canalizare este existentă în zonă.

2.6. Probleme de mediu

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

2.7. Opțiuni ale populației

Zona din imediata vecinătate este dominată de un caracter mixt, și se dorește menținerea și creșterea atractivității zonei prin amplasarea unor funcțiuni complementare celor existente.

Zona este la momentul actual puternic dezvoltată, având conturat un caracter mixt de servicii, comerț și industrie, și are o accesibilitate crescută datorită proximității drumului național DN 17, spre care se face legătura prin intermediul Străzii Sigmirului. Cartierul este construit în majoritate, fiind amplasate la drumul principal – Strada Sigmirului – construcții de dimensiuni mari, cu funcțiuni de servicii, comerț, industrial, iar spre sud se observă o trecere către zona de locuințe, amplasate preponderent pe străzile secundare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare PUZ-ului au arătat oportunitatea și sustenabilitatea realizării acestei investiții.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG în vigoare al municipiului Bistrița, zona studiată este încadrată astfel:

BILANȚUL TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ		
Zonă funcțională existentă	Suprafața (mp)	Amplasament
M2- Subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe, cu înălțime maximă P+4 niveluri	8296	intravilan
L2- Subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2 +M, în afara zonei protejate	7170	intravilan
M1- Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții, servicii publice de interes general, servicii, locuințe)	187	intravilan
T2- Subzona transporturilor rutiere	487	intravilan
Total teren	16140	intravilan

3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala valoare a cadrului natural existent o constituie topografia terenului, ușor de amenajat .

3.4. Modernizarea circulației

Cartierul este construit în majoritate, fiind amplasate la drumul principal – Strada Sigmirului – construcții de dimensiuni mari, cu funcțiuni de servicii, comerț, industrial, iar spre sud se observă o trecere către zona de locuințe, amplasate preponderent pe străzile secundare.

Se propune realizarea accesurilor în zona studiată preponderent din străzile secundare, ușurând astfel traficul de pe Drumul Sigmirului.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală studiată este de 16410 mp, conform CF-urilor 54059, 91748, 76117, 90834, 84169.

Suprafața va fi reglementată conform tabelului de mai jos. În ultimele două coloane ale tabelului este calculată suprafața minimă de spații verzi, conform reglementărilor din Regulamentul

Local de Urbanism atașat. Calculul este făcut pentru fiecare zonă funcțională luând în considerare suprafața minimă de spații verzi specificată în fiecare UTR.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

BILANȚUL TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘĂ			Suprafață minimă de spații verzi/zonă funcțională	
Zona funcțională	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
M* - Zonă mixtă	16140	100.00%	1614	10.00%
Total	16140	100.00%	1614	10.00%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

UTR M* - Zonă mixtă

POT = 60% ; CUT = 2.5

Regim de înălțime maxim admis:

S+P+4

H cornișă = 15m

H coamă = 20m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Canalizare menajeră

Rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

3.7. Protecția mediului

Epurarea și preepurarea apelor uzate menajere

Apele uzate vor fi preluate de către rețeaua de canalizare existentă în zonă, care le va asigura epurarea conform legislației în vigoare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate , transportate și depozitate de către compania de salubritate.

Plantări de zone verzi

Zonele verzi configurate prin prezenta documentație vor fi plantate cu specii locale.

Zone protejate

Activitatea propusă nu va genera poluanți de natură să pericliteze sănătatea populației sau mediul înconjurător. Zona studiată este în afara sitului Natura 2000. Activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei.

Activitatea propusă prin proiect nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului.

3.8. Obiective de utilitate publică

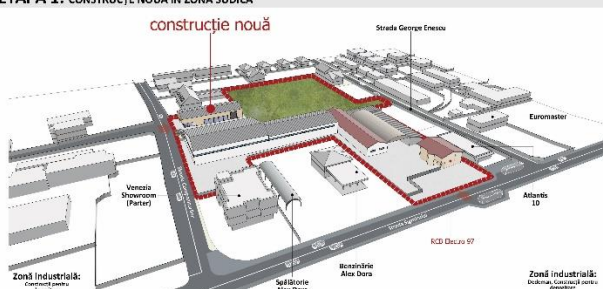
Terenul rămâne în proprietatea beneficiarului prezentei lucrări, care este S.C. RCB ELECTRO 97 S.A., și în a cărei proprietate se află zona studiată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

SITUAȚIA EXISTENTĂ



ETAPA 1. CONSTRUCȚIE NOUĂ ÎN ZONA SUDICĂ



ETAPA 2. CONSTRUCȚIE NOUĂ ÎN ZONA SUDICĂ



ETAPA 3. EXTINDERI ȘI MODERNIZĂRI



Prin propunerea elaborată s-a urmărit configurarea unei zone cu funcțiuni complexe, având la bază următoarele principii:

- **ACCESIBILITATE** - atât către zonă cât și în interiorul ei - prin configurarea unor trasee de circulație care să nu aglomereze traficul rutier existent;
- **DEZVOLTARE ECONOMICĂ ECHILIBRATĂ** - prin amplasarea funcțională strategică a unor clădiri necesare desfășurării activității beneficiarului, și prin crearea de noi locuri de muncă în acest sens, care vor susține creșterea economică a zonei.

Acest demers se va executa fara a produce prejudicii de orice natura atat vecinilor cat si traficului rutier si pietonal din zona. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic (inclusiv ale vizitatorilor) vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.

Întocmit:

arh. Teodora Pop

Șef de proiect:

arh. Radu Săplăcan