

# PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)

**pentru constituire Zonă cu Destinație Specială  
în vederea realizării obiectivului de investiții  
“CLOUD REGIONAL NORD-VEST”**

---

str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud

2023

## VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

### PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru constituire Zonă cu Destinație Specială în vederea realizării obiectivului de investiții “CLOUD REGIONAL NORD-VEST”

str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud  
2023

#### BENEFICIAR:

SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE-DIRECTIA LOGISTICA  
- reprez. General IONEL SORIN BALAN  
SPLAIUL INDEPENDENTEI, nr. 323A,  
MUNICIPIU BUCURESTI, jud. ILFOV

#### ELABORATOR:

ART ID BIROU DE ARHITECTURA SRL

-sef proiect                      - arhitect Luca Ileana  
-urbanist RUR                 - arhitect Michiu Mariana



## FOAIE DE CAPAT

---

DENUMIREA LUCRARI

**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)**

**pentru constituire Zonă cu Destinație Specială  
în vederea realizării obiectivului de investiții  
"CLOUD REGIONAL NORD-VEST"**

NUMĂRUL VOLUMULUI

**I**

DENUMIREA VOLUMULUI

**MEMORIU de PREZENTARE**

DENUMIREA BENEFICIARULUI

**SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE  
DIRECTIA LOGISTICA**

DENUMIREA  
PROIECTANTULUI

**ART ID BIROU DE ARHITECTURA SRL**

DATA PREDĂRII

**octombrie 2023**

## LISTA SEMNĂTURILOR

### PROIECTANT GENERAL

**ART ID BIROU DE ARHITECTURA SRL**  
**PIATA UNIRII, NR.7**  
**BISTRITA, jud. BISTRITA -NASAUD**



**Arh. Luca Ileana**



**Urbanist Michiu Mariana**



## CUPRINS

---

### 1.INTRODUCERE (PAG.6)

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI (PAG.6)
- 1.2. OBIECTUL PUZ (PAG.6)
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE (PAG.7)
- 1.4. SUPORTURI TOPOGRAFICE SI DATE DE IDENTIFICARE A PARCELEI (PAG.8)

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII (PAG.9)

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI (PAG.9)
- 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE (PAG.9)
- 2.3. PREVEDERILE PUG-LUI APROBAT, DESTINATIA STABILITA PRIN PUG-UL APROBAT PENTRU AMPLASAMENTUL ANALIZAT CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI. (PAG.10)
- 2.4. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI: (PAG.15)
- 2.5. SITUATIA ECONOMICA A TERENULUI: (PAG.16)
- 2.6. REGIMUL TEHNIC: (PAG.16)
- 2.7. REGIMUL DE MODIFICARE (PAG.17)
- 2.8. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI STUDIAT(PAG. 17)
- 2.9. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO –EDILITARĂ A ZONEI , A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT 17 (PAG.17)
- 2.10. DISFUNCTIONALITATI (PAG.18)

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ (PAG.24)

- 3.1. FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL (PAG.24)
- 3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA (PAG.27)
- 3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE (PAG.28)
- 3.4. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE (PAG.28)

### 4. CONCLUZII – (PAG.28)

# PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)

**pentru constituire Zonă cu Destinație Specială  
în vederea realizării proiectului  
“CLOUD REGIONAL NORD-VEST”**

str. Aerodromului, nr. 33, Bistrita, intravilan , jud. Bistrita-Nasaud

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL pentru constituire Zonă cu Destinație Specială în vederea realizării proiectului “CLOUD REGIONAL NORD-VEST”</b>
beneficiari:	<b>SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE-DIRECTIA LOGISTICA-reprez. General IONEL SORIN BALAN SPLAIUL INDEPENDENTEI, nr. 323A, MUNICIPIU BUCURESTI, jud. ILFOV</b>
amplasament :	<b>Jud. Bistrita-Nasaud, Bistrita, intravilan str. Aerodromului, nr. 33, CF nr.85556, nr. Cad/topo :85886, 85886-C5, in suprafata de 8500 mp</b>
proiectant general:	<b>ART ID BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.</b>
data elaborării:	<b>august 2023</b>

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația Planului Urbanistic Zonal a fost elaborată la comanda beneficiarului si pe baza CU nr. 1222/07.07.202, eliberat de Primaria Municipiului Bistrita.

Obiectul lucrării :

**“PLAN URBANISTIC ZONAL pentru constituire Zonă cu Destinație Specială în vederea realizării proiectului “CLOUD REGIONAL NORD-VEST”**

consta in analizarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice necesare realizarii unei sistematizari si amenajari urbanistice a unei zone cu caracter de utilitate publica/administratie publica .

Tema program a fost stabilită in scris de beneficiar si anume: intocmirea P.U.Z. in scopul construirii unei Zone cu Destinatie Speciala, in vederea realizarii obiectivului de investitii "CLOUD REGIONAL NORD-VEST".

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism al PUG BISTRITA aprobat prin HCL nr 136/2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018, in care este preluat PUZ "Complex sportiv polivalent" in municipiul Bistrita, localitate component Unirea -zona Poligon/aprobat prin H.C.L. nr.241/22.12.2010; studiu pe sit, legislatia aplicabila in vigoare .

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ.

#### Astfel au fost elaborate:

- Actualizare topografică a amplasamentului studiat și a zonei adiacente;
- Studiu geotehnic

#### Legislație

**-Legea nr.24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\***

**-Legea 313 din 12.10.2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007**

-Legea Urbanismului si Amenajarii Teritoriului nr.350/2001, modificată și completată in 2023

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

-Codul civil

-Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

-Ghid privind metodologia de Elaborare si Continutul-Cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM- 010- 2000 aprobat prin Ordin nr.176/16.08.2000;

-Legea nr.18/1991cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar, actualizata in 2023

**-Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;**

-Legea nr.7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 220/2019 privind modificarea și completarea unor acte normative din domeniul protecției mediului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a (zone protejate) , cu modificările și completările ulterioare;

-Ordonanta nr.07/02.02.2011(publicată în MO nr.111/11.02.2011)

-Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

- Ord de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului,cu modificările și completările ulterioare;
- LEGE nr. 219/2019 din 15 noiembrie 2019 pentru modificarea și completarea art. 16 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare
- Legislatie din domenii conexe urbanismului si amenajarii tertoriului

#### 1.4. Suporturi topografice si date de identificare a parcelei:

Terenul care face obiectul documentației de urbanism, prezintă următoarele caracteristici:

- este identificat cu nr. cadastral 93605; este situat in mun. Bistrita , intravilan, jud. B-N.
- suprafața parcelei este de 8.500 mp;
- se învecinează la nord, la sud și la vest cu CF 85866 (teren aparținând domeniului public al municipiului Bistrița).
- pe latura de est se învecinează cu drum acces, aparținând domeniului public al municipiului Bistrița;
- accesul auto și pietonal se va realiza pe latura de est din drum public cu lățime de 10 m (drum cu două sensuri de circulație auto, cu câte o bandă pe sens de 3.5 m).

Masuratorile s-au efectuat de catre ing. CILIBASA VICTOR CRISTIAN conform Ordinului 600 din 2023 si au avizul OCPI Bistrita-Nasaud.

Documentatia topografica pentru realizarea planului de situatie a zonei studiate, face parte din PUZ.

Parcela in suprafata de 8500mp poate fi identificata conform PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970) si PLAN TOPOGRAFIC cu avizul OCPI.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este localizată în intravilan , partea de nord-est a oraşului Bistriţa, cu acces din strada Aerodromului , prin drumul de acces adiacent parcelei studiate si are o suprafata totala de 8500mp.

Terenul este identificat cu o diferenta de nivel de 6,00m pe directia N-S, paralela drumul de acces.

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii in momentul de fata.

Folosinta actuala- curti constructii-intravilan in suprafata de 8500 mp .

Zona este atractiva datorita pozitiei si posibilitatilor relativ usoare de extindere a utilitatilor.

### 2.2. Incadrarea in localitate

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilanul municipiului BISTRITA.

Terenul în suprafață de 2.184.648 mp este situat în Municipiul Bistrița, localitatea Unirea, str. Aerodromului, nr. 33, face parte din domeniul public al municipiului Bistrița și are categoria de folosință curți construcții conform cartea funciară nr. 85886.

În cadrul parcelei de 2.184.648 mp a fost identificată o suprafață de aproximativ 8.500 mp, pentru care au fost demarate procedurile de dezmembrare și ulterior preluare în administrare de către Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Conform P.U.G. municipiul Bistrița, aprobat prin H.C.L. nr. 136 din 2013, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 184 din 2018, imobilul este încadrat în U.T.R. 37, V-Zona Spațiilor Verzi, V2-Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive

Totodată în anexa P.U.G. municipiul Bistrița pentru U.T.R. 37, se indică respectarea prevederilor din P.U.Z. – Complex Sportiv Polivalent aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 2010.

Conform P.U.Z. – Complex Sportiv Polivalent aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 2010, imobilul este încadrat în U.T.R. 7 – Zona Aqualand, Centru Hipic și Patinoar

În conformitate cu prevederile **art. 18 din Legea nr. 24 din 15.01.2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*):

-este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

-prin excepție de la prevederile alineatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de **Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică**, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

De asemenea, conform prevederilor **art. 3 din Legea 313 din 12.10.2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, până la realizarea registrelor locale ale spațiilor verzi, schimbarea destinației spațiilor verzi

definite ca atare în Legea nr. 24/2007 poate fi făcută doar pe baza unor documentații de urbanism legal aprobate, care să stabilească și lucrările de utilitate publică necesare.

Terenul care face obiectul documentației de urbanism, prezintă următoarele caracteristici:

- este identificat cu nr. cadastral 93605;
- are formă regulată în plan, având următoarele dimensiuni: latura de Nord măsoară aprox. 69 m, latura de Vest măsoară aprox. 109 m, latura de Sud măsoară aprox. 80 m iar latura de Est măsoară aprox. 118 m;
- Unghiurile dintre laturile parcelei sunt unghiuri de aprox. 90°;
- limitele de Nord, Sud și Vest sunt definite de linii drepte dar limita de Est, față de drumul de acces este o linie curbă;
- suprafața parcelei este de 8.500 mp;
- se învecinează la nord, la sud și la vest cu IE 85866 (teren aparținând domeniului public al municipiului Bistrița). Pe latura de est se învecinează cu drum acces, aparținând domeniului public al municipiului Bistrița;
- accesul auto și pietonal se va realiza pe latura de est din drum public cu lățime de 10 m (drum cu două sensuri de circulație auto, cu câte o bandă pe sens de 3.5 m).

Terenul în studiu nu se afla în :

- primetrul zonei de protecție a unui monument istoric
- primetrul unei arii naturale protejate
- perimetru unui sit arheologic
- perimetrul unui parc natural protejat

### **2.3. Prevederile PUG-lui aprobat, destinația stabilită prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.**

Conform P.U.G. municipiul Bistrița, aprobat prin H.C.L. nr. 136 din 2013, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 184 din 2018, imobilul este încadrat în U.T.R. 37, V-Zona Spațiilor Verzi, V2-Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive, cu următoarele reglementări:

- Utilizări admisibile:
  - spații plantate;
  - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi plantate și accesul la activitățile permise;
  - drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionarea corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
  - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
  - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
  - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei; amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise construcții și instalații specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcuri de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- Utilizări admise cu condiționări:
  - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
  - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
  - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberi circulații;
- Utilizări interzise:
  - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
  - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
  - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
  - se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platformele flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
  - se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
  - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
  - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețelele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
  - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, alocuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
  - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate;
- Caracteristici ale parcelor:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasare clădirilor față de aliniament:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasare clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Circulații și Accese:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
  - se va asigura drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei n. 4 la H.G.R. nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Staționarea autovehiculelor:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la H.G.R. nr. 525/1996;
  - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:
  - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9.0 m și regimul maxim de înălțime de P+2E;
  - înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- Aspectul exterior al clădirilor:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent.
  - conform art. 11 și art. 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
  - întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.
- Condiții de echipare edilitară:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
  - pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role segway etc);
  - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
  - toate rețelele edilitare se vor realiza subteran, inclusiv cele existente;
- Spații libere și spații plantate:
  - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
  - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime;

- se recomandă din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;
- Împrejmuiuri:
  - conform normelor specifice existente;
  - în intravilan împrejmuiuri transparente de 1.70 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0.60 metri dublate de gard viu;
- Procent maxim de ocupare a terenului (POT):
  - POT maxim = 15%;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):
  - CUT maxim = 0.2%;

Totodată în anexa P.U.G. municipiul Bistrița pentru U.T.R. 37, se indică respectarea prevederilor din P.U.Z. – Complex Sportiv Polivalent aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 2010.

Conform P.U.Z. – Complex Sportiv Polivalent aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 2010, imobilul este încadrat în U.T.R. 7 – Zona Aqualand, Centru Hipic și Patinoar, cu următoarele reglementări:

- Utilizări admisibile:
  - patinoar acoperit;
  - patinoar în aer liber;
  - zonă destinată practicării săpăturilor și activităților recreative legate de apă tip aqualand;
  - dotările aferente, respectiv spații pentru restaurante, baruri, cafenele, camping;
  - spații administrative și pentru închirieri materiale sportive;
  - spații amenajate pentru competiții, demonstrații și antrenamente cu role, skateboard și biciclete;
  - terenuri de tenis, volei, baschet;
  -
- Utilizări admise cu condiționări:
  - toate funcțiunile admise vor fi dispuse astfel încât să formeze enclave în interiorul spațiului plantat, fiind cât mai puțin prezente în peisaj.
  -
- Utilizări interzise:
  - se interzice amplasarea oricărei clădiri care nu are legătură cu funcțiunea generală a Complexului Sportiv Polivalent, respectiv sport, loisir, turism.
  - Este interzisă amplasarea oricărei funcțiuni, clădire sau amenajare care produce diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea ariei plantate în favoarea construitului și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local;
- Caracteristici ale parcelelor:
  - Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră;
  - În cazul parcelării, frontul minim se recomandă să fie de minim 70m, iar parcela va fi în suprafață minimă de 4.000 mp;
- Amplasare clădirilor față de aliniament:

- Aliniamentul față de circulațiile majore (limita U.T.R.-ului) este de minim 12.0 m față de zona de circulație și de 30.0 m față de axul drumului (vezi planșa profile stradale);
- Față de drumurile de acces din interiorul U.T.R.-ului, se prevede un aliniament de minim 6.0 m, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 6.0 m;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
  - Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară cu cel puțin 9.0 m și nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii;
- Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
  - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 9.0 m;
- Circulații și Accese:
  - Parcela este considerată construibilă numai dacă are un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct, având lățimea de minim 7.0 m (două benzi de 3.5 m), trotuare de minim 1.5 m pe ambele laturi și spațiu verde de protecție adiacent trotuarelor de minim 1.5 m;
  - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- Staționarea autovehiculelor:
  - Adiacent circulațiilor majore există spații de parcare longitudinală. În zonele prevăzute cu aglomerări de persoane, se prevăd spații de parcare suplimentare (vezi planșa Regulament Urbanism);
  - Parcajele amenajate în interiorul parcelei vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:
  - înălțimea maximă admisibilă este de 9.0 m (P+2E);
  - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală se va întoarce și pe străzile secundare din interiorul U.T.R.-ului pe o lungime de 25 m;
  - se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de cel mult 15 m de la intersecția aliniamentelor;
- Aspectul exterior al clădirilor:
  - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor zonei;
  - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate,
  - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
  - Condiții de echipare edilitară:
  - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare necesare;

- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.
- Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafața de teren neconstruit prin rigole spre canalizare;
- Apele uzate menajere, colectate de la dotările sanitare aferente fiecărei clădiri, vor fi preluate de un colector ce se va executa prin extinderea colectorului public existent;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate;
- Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.
- Spații libere și spații plantate:
  - suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
  - spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi, pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia, păstrându-se o imagine de ansamblu pentru întreg complexul sportiv;
  - se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor;
- Împrejmuiiri:
  - Împrejmuirile spre stradă vor fi realizate doar din gard viu. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie;
- Procent maxim de ocupare a terenului (POT):
  - POT maxim = 25%;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):
  - CUT maxim = 0.4%;

#### 2.4. Situația juridică a terenului:

- imobile construcții și teren "*curți construcții*" în suprafață de 2.184.648 mp situat în intravilanul municipiului Bistrița - localitatea componentă Unirea, conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L.nr. 184/2018, proprietatea Municipiului Bistrita - conform CF 85886;
- imobilul face parte integrantă din zona studiată prin P.U.Z. "Complex sportiv polivalent" în municipiul Bistrița-localitatea componentă Unirea/zona Poligon aprobat prin H.C.Lnr.241/22.12.2010, zonă modificată parțial prin P.U.Z. "Dotări sportive" aprobat prin H.C.L.nr 103/30.06.2020;
- terenul nu este înscris în Lista Monumentelor istorice și nici în zona protejată, pe teren nu se află situri arheologice, nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial evidențiat întâmplător,
- pentru terenul în suprafață de 2.184.648 mp a fost emis și eliberat Certificatul de urbanism nr.1200/66875/04.07.2023 având ca obiectiv "operațiuni notariale privind circulația imobiliară-dezlipire imobil în 5 loturi":
- acord de principiu exprimat de Consiliul Local al municipiului Bistrița pentru **trecerea din domeniul public al Municipiului Bistrita în domeniul public al statului a suprafețel de 8.500 mp/H.C.L.nr.**



**124/22.06.2023** privind emiterea acordului de principiu al Consiliului local al municipiului Bistrița pentru trecerea unui imobil-teren, situat în incinta Complexului Sportiv Polivalent din localitatea componentă Unirea, strada Aerodromului nr.33, jud. Bistrița-Năsăud, din domeniul public al Municipiului Bistrița în domeniul public al statului, **în vederea dării în administrare către Serviciul de Telecomunicații Speciale.**

**Concluzia:**

**Terenul în suprafață de 2.184.648 mp este situat în Municipiul Bistrița, localitatea Unirea, str. Aerodromului, nr. 33, face parte din domeniul public al municipiului Bistrița și are categoria de folosință curți construcții conform cartea funciară nr. 85886.**

**În cadrul parcelei de 2.184.648 mp a fost identificată o suprafață de aproximativ 8.500 mp, pentru care au fost demarate procedurile de dezmembrare și ulterior preluare în administrare de către Serviciul de Telecomunicații Speciale.**

Nr. Crt	PROPRIETAR	Nr.CF	Nr.Cad	Suprafata totala din CF(mp)
1	Domeniul <b>STATULUI ROMAN</b> trecut în administrarea <b>STS</b> ,	93605	93605	8500

Nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului studiat.

**2.5. Situatia economica a terenului:**

- folosința actuală: teren curți construcții în suprafață de 8.500 mp/parte componentă din suprafața de 2.184.648 mp/construcții (pavilion/parter - spațiu cu destinație specială) și teren curți construcții i suprafață de 2.184.648 mp destinat pentru agrement cu dotări sportive și funcțiuni complexe
- Complex sportiv polivalent; teren aflat în imediata vecinătate a aerodromului;
- destinație: conform P.U.G./H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr. 184/2018, U.T.R.37/Zona agrement și recreere, cu respectarea prevederilor P.U.Z. (Complex sportiv polivalent)/H.C.L.nr.241/2010;
- zona "B" de impozitare/H.C.L.nr. 144/2014;

**Concluzia:**

**Categoria de folosință: conform carte funciară nr. 85886 categoria de folosință este curți construcții; iar conform carte funciară nr. 93605 este tot în categoria de folosință - curți construcții**  
**Destinația funcțională: conform P.U.G. municipiul Bistrița, aprobat prin H.C.L. nr. 136 din 2013, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 184 din 2018, imobilul este încadrat în U.T.R. 37, V-Zona Spațiilor Verzi, V2-Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive**

**2.6. Regimul tehnic:**

Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/22.12.2013 în care este preluat P.U.Z."Complex sportiv polivalent în municipiul Bistrita, localitate component Unirea zona Poligon/aprobat prin H.C.L. nr.241/ 22.12.2010 ;

- promovare Plan Urbanistic Zonal pentru constituire Zona cu destinație specială, În vederea realizării obiectivului de investiții Cloud Regional Nord-Vest;



- în zonă există utilități publice, extinderea acestora va fi asigurată de investitor/ beneficiar cu acordul furnizorilor de utilități

## 2.7. Regimul de modificare

a prevederilor urbanistice și introducerea terenului în intravilan municipiului Bistrita, pentru construirea unei locuințe se va putea face conform prevederilor art. 32.alin. (3) și (4) din Legea 350/2001, republicată;

-documentația de urbanism modificatoare PUZ se elaborează în baza Avizului de OPORTUNITATE nr.11/11.10.2023,( conform art. 44, Anexa 1 din Ordinul 233/2016 și art. 31, lit d, alin 2 și art.32 alin 1, lit a,b și c, din Legea 350/2001 republicată, obținut de beneficiar,  
-procedura de informare și consultare a publicului intră în sarcina beneficiarului - conform H.C.Lnr.159/29.09.2011;  
- documentația de urbanism P.U.Z se va elabora de către detinatorul unui drept real asupra imobilului/conform CF actualizat, ca urmare a dezmembrării terenului și prevederilor H.C.L.nr. 124/22.06.2023;

## 2.8.Folosinta actuala a amplasamentului studiat

Zona se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Pe amplasamentul studiat nu se observă probleme notabile cu privire la factori de mediu,dar se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.

Terenul este neconstruit, categoria de folosință fiind : curți construcții (8500mp)

## 2.9. Analiza situației existente privind echiparea tehnico –edilitară a zonei , a amplasamentului analizat

Zona studiată în PUZ se situează în intravilanul Municipiului Bistrita, pe un teren liber de sarcini, categoria de folosință : curți construcții .

Terenul studiat este delimitat pe toate laturile de domeniul public al MUNICIPIULUI BISTRITA.

Regimul Juridic al terenului este specificat în Planșa : „REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI”, și cuprinde: - terenului studiat aflat în proprietatea stăului și administrarea STS-ului , delimitat pe toate laturile de terenuri aflate în domeniul public al MUNICIPIULUI BISTRITA.

Analiza fondului construit existent

Zona de referință are o parcelare regulată ca formă și dimensiuni. Terenul este în prezent neconstruit .

Căi de circulație

Circulația carosabilă se face din Strada Aerodromului urmata de drumul de acces, aparținând domeniului public al MUNICIPIULUI BISTRITA.

Echiparea edilitară

În zona sunt rețele tehnico-edilitare (energie electrică, rețea de apă și canal și gaze naturale). Toate aceste rețele sunt pe strada AERODROMULUI.( rețea electrică,apă, canal, gaz).

Probleme de mediu

În prezent terenul are categoria de folosință: curți construcții, conform extrasului CF, și nu ridică probleme de mediu.

## 2.10. Disfuncționalități

În prezent există reglementări pentru zona studiată, **conform P.U.G.** municipiul Bistrița, aprobat prin H.C.L. nr. 136 din 2013, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 184 din 2018, **imobilul este încadrat în U.T.R. 37, V-Zona Spațiilor Verzi, V2-Subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive, cu următoarele reglementări:**

### •Utilizări admisibile:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionarea corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei; amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise construcții și instalații specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcuri de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;

### •Utilizări admise cu condiționări:

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberi circulații;

### •Utilizări interzise:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platformele flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețelele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, alocațiilor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate;
- Caracteristici ale parcelor:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasare clădirilor față de aliniament:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasare clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Circulații și Accese:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
  - se va asigura drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
  - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
  - numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei n. 4 la H.G.R. nr. 525/1996;
  - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Staționarea autovehiculelor:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la H.G.R. nr. 525/1996;
  - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:
  - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9.0 m și regimul maxim de înălțime de P+2E;
  - înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

- Aspectul exterior al clădirilor:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent.
  - conform art. 11 și art. 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
  - întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.
- Condiții de echipare edilitară:
  - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
  - se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
  - pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role segway etc);
  - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
  - toate rețelele edilitare se vor realiza subteran, inclusiv cele existente;
- Spații libere și spații plantate:
  - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
  - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime;
  - se recomandă din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;
- Împrejmuiri:
  - conform normelor specifice existente;
  - în intravilan împrejmuiri transparente de 1.70 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0.60 metri dublate de gard viu;
- Procent maxim de ocupare a terenului (POT):
  - POT maxim = 15%;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):
  - CUT maxim = 0.2%;

Totodată în anexa P.U.G. municipiul Bistrița pentru U.T.R. 37, se indică respectarea prevederilor din P.U.Z.– Complex Sportiv Polivalent aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 2010.

Conform P.U.Z. – Complex Sportiv Polivalent aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 2010, imobilul este încadrat în U.T.R. 7 – Zona Aqualand, Centru Hipic și Patinoar, cu următoarele reglementări:

- Utilizări admisibile:
  - patinoar acoperit;
  - patinoar în aer liber;

- zonă destinată practicării săpăturilor și activităților recreative legate de apă tip aqualand;
- dotările aferente, respectiv spații pentru restaurante, baruri, cafenele, camping;
- spații administrative și pentru închirieri materiale sportive;
- spații amenajate pentru competiții, demonstrații și antrenamente cu role, skateboard și biciclete;
- terenuri de tenis, volei, baschet;
- Utilizări admise cu condiționări:
  - toate funcțiunile admise vor fi dispuse astfel încât să formeze enclave în interiorul spațiului plantat, fiind cât mai puțin prezente în peisaj.
- Utilizări interzise:
  - se interzice amplasarea oricărei clădiri care nu are legătură cu funcțiunea generală a Complexului Sportiv Polivalent, respectiv sport, loisir, turism.
  - Este interzisă amplasarea oricărei funcțiuni, clădire sau amenajare care produce diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea ariei plantate în favoarea construitului și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local;
- Caracteristici ale parcelor:
  - Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră;
  - În cazul parcelării, frontul minim se recomandă să fie de minim 70m, iar parcela va fi în suprafață minimă de 4.000 mp;
- Amplasare clădirilor față de aliniament:
  - Aliniamentul față de circulațiile majore (limita U.T.R.-ului) este de minim 12.0 m față de zona de circulație și de 30.0 m față de axul drumului (vezi planșa profile stradale);
  - Față de drumurile de acces din interiorul U.T.R.-ului, se prevede un aliniament de minim 6.0 m, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 6.0 m;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
  - Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară cu cel puțin 9.0 m și nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă clădirii;
- Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
  - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 9.0 m;
- Circulații și Accese:
  - Parcela este considerată construibilă numai dacă are un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct, având lățimea de minim 7.0 m (două benzi de 3.5 m), trotuare de minim 1.5 m pe ambele laturi și spațiu verde de protecție adiacent trotuarelor de minim 1.5 m;
  - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- Staționarea autovehiculelor:

- Adiacent circulațiilor majore există spații de parcare longitudinală. În zonele prevăzute cu aglomerări de persoane, se prevăd spații de parcare suplimentare (vezi planșa Regulament Urbanism);

- Parcajele amenajate în interiorul parcelei vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini;
  - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:
    - înălțimea maximă admisibilă este de 9.0 m (P+2E);
    - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală se va întoarce și pe străzile secundare din interiorul U.T.R.-ului pe o lungime de 25 m;
    - se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de cel mult 15 m de la intersecția aliniamentelor;
  - Aspectul exterior al clădirilor:
    - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor zonei;
    - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate,
    - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
    - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
  - Condiții de echipare edilitară:
    - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare necesare;
    - Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.
    - Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.
    - Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafața de teren neconstruit prin rigole spre canalizare;
    - Apele uzate menajere, colectate de la dotările sanitare aferente fiecărei clădiri, vor fi preluate de un colector ce se va executa prin extinderea colectorului public existent;
    - Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate;
    - Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.
  - Spații libere și spații plantate:
    - suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
    - spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi, pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia, păstrându-se o imagine de ansamblu pentru întreg complexul sportiv;
    - se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor;
  - Împrejmuiri:
    - Împrejmuirile spre stradă vor fi realizate doar din gard viu. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie;
  - Procent maxim de ocupare a terenului (POT):
    - POT maxim = 25%;
  - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- CUT maxim = 0.4%;
- Recomandări speciale:
  - Reglementările fiecărei zonă se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic;
  - Toate clădirile vor putea avea la parterul orientat către stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
  - Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire;
  - Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil dimensionat corespunzător;
  - Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special: asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm; asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora; terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc); interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate; realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto;
  - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei;
  - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
  - 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.
  - Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

În conformitate cu prevederile art. 18 din Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*):

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

- prin excepție de la prevederile alineatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

De asemenea, conform prevederilor art. 3 din Legea 313 din 12.10.2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, până la realizarea registrelor locale ale spațiilor verzi, schimbarea destinației spațiilor verzi definite ca atare în Legea nr. 24/2007 poate fi făcută doar pe baza unor documentații de urbanism legal aprobate, care să stabilească și lucrările de utilitate publică necesare.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA PENTRU **ZDS (Zona cu Destinație Speciala)**

#### 3.1. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin PLAN URBANISTIC ZONAL:



Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuate.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Planului Urbanistic Zonal –“**PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL pentru constituire Zonă cu Destinație Specială în vederea realizării obiectivului de investiții “CLOUD REGIONAL NORD-VEST”**” .

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic ca ZONA CU DESTINATIE SPECIALA.

Proiectul propus urmareste:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii , de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise
- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obținuți prin instalații de producere de energie solară

Clădirea se va amplasa la o adâncime **de 6, 00m (dar nu mai puțin de ½ din h)** față de aliniament și cel puțin 11.00 din axul drumului de acces.

Obiectivul se va realiza în incintă împrejmuită și amenajată.

**Staționarea autovehiculelor** se va realiza, în interiorul parcelei. Se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei cf ANEXEI 5 DIN GH 525/1996.

În cadrul parcelei se vor respecta următoarele distanțe față de limitele de proprietate :

- distanțele față de limitele **laterale și posteioara**- cel puțin 6,00 m și nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii
- distanțele față de **aliniament**-distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă dar nu mai puțin de **6.0 m**;

**a) generalități:**

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în conformitate cu prevederile procedurii comune din 21 februarie 2018 de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special aprobată prin Ordinul MDRAP nr. 2212/2018;

**b) Utilizări admise:**

Sunt admise următoarele utilizări :

- Construcții cu destinație specială, construcții și instalații specifice unităților militare și/sau serviciilor speciale ;
  - parcaje la sol și subterane
  - spații libere pietonale,
  - spații plantate – scuaruri
  - anexe ce deservește funcțiunea de bază



**c) Utilizări admise cu condiționări:**

- Fără precizări

**d) Utilizări interzise:**

- Fără precizări

**d) Caracteristici ale parcelelor:**

- Fără precizări

**e) Amplasare clădirilor față de aliniament:**

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă dar nu mai puțin de 6.0 m;

**f) Amplasare clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă dar nu mai puțin de 6.0 m;

**g) Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului de securitate la incendiu;

**h) Circulații și Accese:**

- Parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

**i) Staționarea autovehiculelor:**

- Obiectivul se va realiza în incinta împrejmuită și amenajată.
- Staționarea autovehiculelor** se va realiza, în interiorul parcelei.
- Numărul de locuri de parcare necesar se va asigura în interiorul limitelor de proprietate;
- Se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism 525/1996;
- Parcagele amenajate în interiorul parcelei vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini;

**j) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- regimul de înălțime maxim admisibil 4 (patru) niveluri supraterane;

- înălțimea maximă admisibilă va fi similară clădirilor existente pe terenurile învecinate.
- prin excepție se permite amplasarea și/sau realizarea spațiilor tehnice/ echipamente și/sau instalații pentru telecomunicații speciale care pot depăși înălțimea maximă admisibilă;

**k) Aspectul exterior al clădirilor:**

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului beneficiarilor;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate, vor ține cont de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relații de covizibilitate,
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor

**l) Condiții de echipare edilitară:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.
- nu se admite ca firidele de gaze naturale sau tablourile electrice să fie accesibile publicului larg.
- sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate;
- se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.
- pentru asigurarea conexiunilor de comunicații prin fibră optică va fi necesară realizarea unor rețele subterane pe drumurile de acces la obiectiv.
- Zona este echipată cu utilități: apa, energie electrică, canalizare și gaz
- Echiparea tehnico-edilitară aflată la nivelul străzii și se va prelungi și în interiorul parcelei pe cheltuiala investitorului.
- **ZONA DE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-dictate de retele -nu exista**

**m) Spații libere și spații plantate:**

- autorizarea construcțiilor va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de **minim 30% din suprafața parcelei**;
- spațiile verzi vor fi plantate cu un arbore la cel puțin 100/mp;
- se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor;

**n) Împrejmui:**

- conform prevederilor Codului Civil, ale R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și cu respectarea cerințelor privind asigurarea protecției în unitățile militare;
- o) Procent maxim de ocupare a terenului (POT):**
  - POT maxim = **25%**;
  -
- p) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):**
  - CUT maxim = **0.48**;
- q) Restricții și condiționări:**
  - zona de protecție a **ZDS-Zonă cu destinație specială**, va cuprinde toate parcelele adiacente. Emiterea autorizației pentru execuția oricărei categorii de lucrări de construire pe parcelele adiacente ZDS-Zonei cu destinație specială va fi **condiționată de obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale**.
  - în zona de protecție a ZDS-Zonă cu destinație specială, se va institui o restricție privind **retragerile față de limitele comune cu terenul cu destinație specială**. Clădirile, instalațiile, echipamentele care se vor realiza / amplasa pe terenurile din zona de protecție a ZDS, vor respecta o retragere minimă de 9 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă față de limitele comune cu terenul cu destinație specială;
  - se va institui o **zonă de siguranță, definită de o rază de 1.000 m** în jurul Zonei cu Destinație Specială. Emiterea autorizației pentru execuția oricărei categorii de lucrări de construire pe parcelele aflate în zona de siguranță, **cu înălțime mai mare de 14.00m față de cota terenului natural, va fi condiționată de obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale**.
  -
- r) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate**
  - Pentru imobilul studiat bilanțul urbanistic rezultat este:
  - suprafața construită maximă: **2.125 mp**
  - suprafața construită desfășurată maximă: **4080 mp**
  - regim maxim de înălțime: **Parter + 3 Etaje** (nivelurile subterane nu se includ)
  - suprafața de spații verzi minimă: 30 % respectiv **2.550 mp**
  - procentul de ocupare a terenului (POT) maxim: **25 %**
  - coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim: **0,48**

**TABEL COMPARATIV FUNCȚIUNI EXISTENT/PROPUȘ**

<b>BILANT TERITORIAL PUZ/UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA</b>						
Nr. crt		UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
			MP	%	MP	%
1	UTR 7	Zona Aqualand, centru hipic, patinoar	8500	100	0	0
2	ZDS	Constructii	0	0	2125	25%
3		Amenajari complementare	0	0	4675	55%
4		Spatii verzi amenajate	0	0	2550	30%
		<b>TOTAL</b>	<b>8500</b>	<b>100</b>	<b>8500</b>	<b>100</b>

### 3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcției în zonă.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală se va avea în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu amenajările terenului studiat;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile învecinate
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.
- LUCRĂRILE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ACELELE SĂ ASIGURE ACCESUL FACIL AL PERSOANELOR CU DIZABILITĂȚI.

### 3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Imobilul are o retragere de cel puțin **11,00m din axul drumului** de acces.

Se propun următorii indici de ocupare și utilizare a terenului, înălțime și spațiu verde:

Regim de înălțime: maxim admis este **de P+2E și propus de P+3E.(hmax=17.00m)**

Procentul maxim de ocupare (POT) admis este **de 25% și propus 25%.**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului admis i(CUT) este maxim **de 0.4 și propus 0.48**

Zonă verde amenajată în incintă în procent de minim **30%**

### 3.4. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Zona este echipată cu utilități (apa, energie electrică, canalizare și gaz de metan) pe strada Aerodromului.

Echiparea tehnico-edilitară aflată la nivelul străzii Aerodromului și se va prelungea pe drumul de acces și în interiorul parcelei pe cheltuiala investitorului.

**ZONA DE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-nu exista**

### 3.5. EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Prin planul de urbanism se propune realizarea unei investiții cu funcțiune de birouri în scopul realizării „CLOUD REGIONAL N-V”, care în ceea ce privește : amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, în privința alocării resurselor are un impact negativ redus asupra mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Imobilul propus de birouri, pentru „CLOUD REGIONAL N-V”, influențează nesemnificativ alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul prin propunere sa de realizare a unui imobil de birouri, inca din faza de proiectare se vor prevedea masuri tehnice pentru reducerea/eliminarea unor impacte ce ar putea apare asupra sitului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Acest plan, prin functiunea propusa reprezinta un factor negativ redus de poluare .

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Prin regulamentul propus prin acest plan se respecta cerinta de realizare in cadrul parcelei a zonei destinata spatiului verde de 30%.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Investitia propusa are efect negative redus asupra mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;

Investitia propusa nu creaza efecte cumulative importante .

c) natura transfrontieră a efectelor;

Investitia propusa nu creaza efecte transfrontaliere.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Investitia propusa nu reprezinta un risc pentru sanatatea umana si mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Mărimea și spațialitatea redusa a efectelor nu reprezinta un risc pentru sanatatea umana si mediu.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Investitia propusa nu are efect asupra patrimoniului cultural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Investitia propusa are efect nesemnificativ asupra valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu are loc o folosire intensiva a terenului, care sa duca la afectarea areanului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Investita propusa nu are efecte asupra zonelor sau peisajelor protejate.

#### 4.CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuarea a zonei .

Solutia propusa va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Consideram ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, functiuniile si ca investitia care se doreste **este oportună dezvoltarii zonei.**

#### CONCLUZII REGULAMENT

#### COMPARATIE INDICATORI URBANISTICI: ADMIS/PROPUS

REGIM DE INALTIME **admis:** P+2E/Regim de inaltime **propus: P+3E (Hmax=17.00m)**

POT maxim **admis:** POT max. = 25%/ POT **propus =25 %**

CUT maxim **admis :** CUT maxim = 0.4 /CUT **propus =0.48**

SUPRAFATA spatiu verde minim **admis= 30%/SUPRAFATA spatiu verde propus= 30%**

**ZONA cu INTERDICTIE DE CONSTRUIRE** -delimitate de eventualele zone de protectie ( drum, retele electrice, apa, gaz etc)**din zona – nu exista**

Bistrita, 14.11.2023

Intocmit: Arh. LUCA ILEANA

