

FOAIE DE GARDA

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire documentatie:

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1
IN IS1(c) REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE
ADIACENTE SI PARCARE AUTO

Amplasament:

mun. Bistrita, str. Libertatii, nr. 52, jud. Bistrita-Nasaud

Initiator:

RAAL S.A. reprezentata de Ionescu Florin Adrian, mun. Bistrita, str. Industriei, nr. 7, jud.
Bistrita-Nasaud

Proiectant general:

runcanian-proiect S.R.L.

desenat: arhitect: Cornel-Ioan Runcan

Proiectant de specialitate:

punct art s.r.l.

coordinator - arhitect RUR: Mariana Rodica Michiu Dinescu

**Data elaborarii:**

Ianuarie 2023

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

U01/U02 – ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE/ÎNCADRARE ÎN PUG/UTR 16;

U02E – SITUAȚIA EXISTENTĂ;

U04 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR;

U05 – REGLEMENTARI URBANISTICE/RETELE EDILITARE;

U06 – REGLEMENTARI URBANISTICE/ZONIFICARE;

U07 – PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ;

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

- FOAIE DE GARDĂ
- BORDEROU GENERAL PUZ
- CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date generale
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. ANEXE

1. Certificat de urbanism nr. 730 din 04.05.2021 emis de Primaria mun. Bistrita
2. prelungire Certificat de Urbanism nr. 730 din 04.05.2021 emis de Primaria mun. Bistrita
3. Aviz de oportunitate nr. 6 din 08.04.2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE OBIECT DE INVESTITII

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1 IN IS1(c) REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE SI PARCARE AUTO

AMPLASAMENT

mun. Bistrita, str. Libertatii, nr. 52, jud. Bistrita-Nasaud

BENEFICIAR

RAAL S.A. reprezentata de Ionescu Florin Adrian, mun. Bistrita, str. Industriei, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud

FAZA DE PROIECTARE

Aviz de Oportunitate – P.U.Z.

ELABORATORI

PROIECTANT GENERAL:

runcania-proiect S.R.L. - J06/233/1997, str. A. Muresanu, 5/5/A/10, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

punct art S.R.L. - J06/488/2013, str. Alea Plopilor, nr. 1A, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

1.2 SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orașului, studii de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orașului, studii de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

Documentații de urbanism anterioare P.U.Z.

Planul Urbanistic General al Municipiului Bistrița, aprobat cu H.C.L. Nr. 136 din 2013, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bistrița. În cadrul procesului de întocmire a documentației 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 imobilului;
- Studiu Geotehnic.

Legislație

- Legea Urbanismului și Amenajării Teritoriului nr. 350/2001, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996;
- 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 și Conținutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin nr. 176/16.08.2000;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor; 6 - Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)

- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul aferent aprobarii PUD/PUZ
- Legislație din domenii conexe urbanismului și amenajării teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în vederea întocmirii "PUZ – MODIFICARE SUBZONA FUNCȚIONALĂ DIN A1 ÎN IS1(c) REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE ȘI PARCARE AUTO" se află în intravilanul municipiului Bistrița, în partea de sud-vest, cu acces auto de pe b-dul Libertății și are o suprafață cumulată de 4.553mp. Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți :

- est : b-dul Libertății
- sud : zona comercială (IS) – reprezentanțe auto
- nord : zona de depozitare ale zonelor de producție învecinate – distanțe variabile
- vest : zona de producție – distanțe variabile

Circulația principală în zona se desfășoară pe B-dul Libertății, drum cu 2 benzi de circulație pe sens, cu lățimea carosabilă de 3m fiecare și îmbrăcăminte din asfalt.

2.2 PREVEDERILE PUG APROBAT, DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PUG-UL APROBAT PENTRU AMPLASAMENTUL ANALIZAT CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI.

Conform PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL 136/2013 prelungit prin HCL 2018 terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Bistrița în cadrul subzonei A1 - subzona activităților industriale - regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală cu regim de înălțime P- P+2E. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița, terenul de față este inclus în UTR 16.

Suprafața de teren ce face obiectul PUZ se învecinează cu terenuri și construcții cu funcțiuni de tipul activități de producție nepoluante, funcțiuni de tipul instituțiilor și serviciilor de interes general și funcțiuni mixte.

2.3 SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

NR. CRT	PROPRIETARI	NR. CF	NR. CAD	SUPRAFATA
1	RAAL S.A.	57285	57285	2.696mp
2	RAAL S.A.	87745	87745	1.857mp
TOTAL				4.553mp

Imobilul nu are înscrise sarcini asupra sa.

2.4 FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Terenul este ocupat de două construcții, una P+1E, iar cealaltă P. Zona cuprinsă în lungul b-dul Libertății, și de o parte și de cealaltă, a

inceput sa isi modifice functionalitatea, transformandu-se dintr-o zona (industrială) de productie intr-o zona cu caracteristici de institutii si servicii de interes general si zone mixte.

Arealul cuprins între str. Stramba si zona pasarelei CF, care duce către Viisoara, a suferit de-a lungul timpului multiple modificari la nivel functional, astfel ca singura zona ramasa în stadiul de a putea fi încadrata în subzona A1 este zona din imediata vecinatate a amplasamentului studiat, si anume actuala fabrica de otet, Acetica S.A.

În ceea ce privește restul imobilelor, acestea si-au modificat functiunile în zone de institutii si servicii de interes general si zone mixte.

2.5 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA A ZONEI, A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona este echipata cu utilitati:

- apa
- canalizare
- energie electrica
- telefonie
- retele gaz metan.

Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si în interiorul parcelei.

2.6 DISFUNCTIONALITATI

- noua functiune propusa nu se poate corela cu caracteristicile si reglementarile subzonei în care este încadrat imobilul în momentul de fata.

- starea cladirilor existente este una precara, iar aceasta nu corespunde cu cerintele actuale

- nu exista reglementari urbanistice privind subzone propusa de institutii si servicii de interes general.

- curtea si terenul adiacent au o stare precara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1.1. FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIU DE OPORTUNITATE:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specific, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbana accentuata.

Prezenta documentatie are ca obiect întocmirea Studiului de Oportunitate în vederea întinerii "Planului Urbanistic Zonal – MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1 ÎN IS1(c) REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE SI PARCARE AUTO" pe terenul proprietate privata a RAAL S.A., situat în mun. Bistrita, b-dul Liberatii, nr. 52.

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic a funcţiunilor de instituţii şi servicii de interes general.

Intervenţiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncţionalităţilor semnalizate şi au condus la următoarele principii de lucru :

- generarea unei zone de instituţii şi servicii de interes general
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone coerente, valorificându-se potenţialul zonei;

Proiectul propus urmăreşte:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituti;
- asigurarea suprafeţelor necesare pentru spaţii verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonică şi capacităţi de transport admise
- protejarea vegetaţiei stradale
- crearea de spaţii semipublice şi parcaje
- crearea condiţiilor pentru satisfacerea cerinţelor speciale ale copiilor, vârstnicilor şi ale persoanelor cu handicap în utilizarea spaţiilor publice.
- stabilirea dotărilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilitati;
- conectarea la celelalte zone de locuire, instituţii şi servicii din zonă

Clădirile propuse vor păstra amprentele celor două clădiri deja existente pe teren, cât şi aliniamentul atât faţă de b-dul Liberăţii cât şi faţă de laturile parcelei.

Obiectivul se va realiza în incintă împrejmuită şi amenajată.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza, în parcare din incintă.

Numărul de parcare se va stabili în corelare cu funcţiunile propuse, respectând legislaţia specifică.

În cadrul parcelei se vor respecta amplasamentele actuale ale clădirilor existente.

Aţat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât şi volumetria şi imaginea lor nu vor crea discomfort estetic.

Utilizări admise:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel municipal, regional, judeţean şi local;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate - scuaruri;

Utilizări interzise:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de beneficiar.

1.2. STUDIU CU PRIVIRE LA POSIBILITĂȚILE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI

- studiu al zonelor adiacente cu privire la viitoare posibilități de acces, corleări cu alte străzi, propuneri de realizare a unor noi străzi.
- propuneri de zonificare/mobilare urbană conform noilor dezvoltări și a solicitărilor de modificări ale subzonelor existente (din industrial/producție în zone mixte sau de instituții și servicii).

1.3. PROPUNERI ÎN URMA STUDIULUI CU PRIVIRE LA POSIBILITĂȚILE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI

În urma analizelor cu privire la viitorul dezvoltării zonelor adiacente amplasamentului studiat se propun, la nivel de studiu, conform planșelor atasate următoarele elemente:

- strada de legătură cu str. Stramba, care va face parte din domeniul public, cu acces din zona blvd. Libertatii.
- acces pietonal – din blvd. Libertatii
- acces auto specializat (ambulante) - din blvd. Libertatii în zona reglementată
- acces auto în zona de parcare supraterană/subterană - din blvd. Libertatii
- modificarea încadrării anumitor subzone adiacente din A1 – subzone industriale și de producție, în M1 – subzone mixte sau IS1 – subzone de instituții și servicii, în vederea

permitterii dezvoltării zonelor cu preponderență de locuire, comerciale și de amplasare și echipare cu anumite zone de servicii.

1.4. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;

- înlțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente

- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;

- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitor P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

1.5. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei.

Conform încadrării în subzona IS1, respectiv noua subzonă propusă, IS1c, reglementările pentru această subzonă sunt următoarele (se propun următorii indici de ocupare și utilizare a terenului):

Regim de înălțime maxim:

$(S)+P+4E+ER$

P.O.T. max = 50%.

P.O.T. propus = 40.41%

CUT max. = 2.50

CUT propus = 2.24

Zona verde amenajată/mentinută în incintă în procent de minim 30%;

Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de 15m + etajul retras (max. 18m)

Vor fi amenajate:

- acces pietonal – din blvd. Libertății și de pe drumul de acces în incintă
- acces auto & specializat - din blvd. Libertății pe bandă de decelerare și mai departe de pe drumul de acces în incintă
- acces auto în zona de parcare supraetajată/subterană - din blvd. Libertății pe bandă de decelerare și mai departe de pe drumul de acces în incintă
- spații verzi

1.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona este echipată cu utilități

- apa
- canalizare
- energie electrica
- telefonie
- gaz metan

Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si în interiorul parcelei.

1.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă de canalizare, și colectate gravitațional într-o zonă special amenajată ca acestea să fie pompate în rețeaua publică de canalizare;

- apele meteorice de pe drumuri vor fi colectate și filtrate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității;

- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectivă pe patru fracții.

1.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Parcelele se vor comasa, iar terenul rezultat va fi proprietate privată a beneficiarilor PUZ.

Drumurile nou create vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, dar după recepție, aceste parcele, vor putea intra în patrimoniul domeniului public.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind amenajată pentru adăpostirea a două autovehicule.

1.9. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Având în vedere gradul de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune că UTR-ul studiat se dezvoltă către o zonă mixtă cu dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei.

1.10. CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTIȚIEI

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate și pentru realizarea drumului la strat de uzură.

2. SECURITATE LA INCENDIU

2.1. Măsurile de securitate la incendiu

Clădirile propuse, vor fi accesibile pentru autospecialele de intervenție pe trei laturi, respectiv din b-dul Libertății, drumul nou propus (care va face legătura cu str. Stramba) pe două laturi (curte interioară/drum acces).

Pe terenurile proprietate privată învecinate există, după cum urmează:

- latura din dreapta (fosta Acetica) - construcții cu rol de depozitare, - gradul III RF - distanțe asigurate
- latura din stânga - construcții comerciale - reprezentanțe auto - gradul II-III RF - distanțe asigurate
- latura din spate - construcții construcții cu rol de depozitare, - gradul III RF - distanțe asigurate

Clădirile propuse prin PUZ vor avea gradul II de rezistență la foc.

Tabel 2.2.2.

Distanțe de siguranță

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltării în continuare a cartierului cu acces principal dinspre centrul municipiului Bistrița cât și dinspre sudul localității.

În această zonă potențialul dezvoltării unei zone de instituții și servicii de interes general, în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut. De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trasaturile specifice ale zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice și a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ .

Intocmit,
Coordonator RUR – arh. Mariana -Rodica Michiu Dinescu
arh. Cornel-Ioan Runcan



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

IS1c

IS1c - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTEREZ ZONAL

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul Arhitectului Șef emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament de urbanism. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu:

- trotuare de minimum 1,00 m lățime și benzi carosabile pentru circulație auto de minimum 3m latime în interiorul zonei studiate pe sens de circulație.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel local;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 90% din totalul ariei construite desfășurate;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața minimă 500 mp

În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus (parcele cu forme trapezoidale/etc.) se vor aplica prescripțiile prezentate în plansa de Reglementări Urbanistice și Plan de mobilitate urbanistică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie și se va realiza la strada principală, respectiv blvd. Libertății.

În cazul de față, aliniamentul este unul variabil, (min. 6m – max. 17m) generat în principiu de amplasarea vechilor clădiri cu destinații industriale, de accesul în incinta acestora și de alți factori zonali și contextuali.

Clădirea propusă va respecta poziția vechii clădiri, respectiv retragerea față de aliniamentul blvd. Libertății, (conform măsurătorilor min. 13.50m), zona destinată accesului auto pe o bandă de decelerare, care în viitor va forma un drum colector, paralel cu blvd. Libertății, și a unei zone verzi de protecție față de blvd. Libertății.

În vederea optimizării diferențelor estetice și de volum și pentru o mai bună integrare a clădirii în ceea ce privește retragerea existentă față de aliniament, în zona parterului se poate realiza o copertină care va proteja accesul pietonal în clădire, cu posibilitatea extinderii acesteia de-a lungul fațadei principale.

Se recomanda pastrarea aliniamentului propus prin PUZ.

Cladirea propusa va respecta aliniamentul la blvd. Liberatii, astfel integrandu-se si continuand linearitatea impusa de cladirile existente deja.

Se pot propune, in zona parterului copertine de protectie a accesului pietonal in cladire, cu conditia ca acestea sa nu distorsioneze volumetria si aspectul cladirii.

Se recomanda pastrarea aliniamentului propus prin PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea propusa va fi amplasata izolat, in mijlocul parcelei, astfel incat sa respecte distantele de min $H/2$ din inaltime fata de limitele laterale, iar aceasta va fi amplasata dupa cum urmeaza:

- limita laterala EST – min. $H/2$ din inaltime dar nu mai putin de 7,50m
- limita laterala VEST – min. $H/2$ din inaltime dar nu mai putin de 13,50m (drum acces incinta si catre parcare subeterna)
- distanta posterioara limita NORD – min. $H/2$ din inaltime dar nu mai putin de 10.00m (acces rampa catre parcare subeterna)
- limita principala SUD – cladirea propusa va respecta aliniamentul la blvd. Liberatii

6.1. Conform studiului de dezvoltare a zonei, s-au realizat urmatoarele:

- studierea posibilitatilor de amenajare a unor drumuri de legatura cu cele existente
- studierea posibilitatilor de amenajare a unor noi drumuri
- propuneri de zonificare
- realizarea unui studiu de trafic (atasat documentatiei)

Se vor respecta poligoanele si perimetrele de implementare ale constructiilor pe teren prezentate in plansele de Reglementari Urbanistice si Plan de mobilitate Urbansitica.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe parcelă este prevăzut un singur acces carosabil din domeniul public si un singur acces pietonal din domeniul

public, restul acceselor pietonale realizandu-se din zona accesului carosabil/drum de incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Se vor prevedea spații de acces în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și eventuale intervenții.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Conform studiului de dezvoltare a zonei, s-au realizat următoarele:

- studierea posibilităților de amenajare a unor drumuri care să faciliteze accesul (banda de decelerare propusă) și să creeze oportunități pentru crearea în viitor, a unui drum colector, paralel cu blvd. Libertății, care să preia traficul de intrare și ieșire de pe parcelele adiacente blvd. Libertății.

- propuneri de zonificare

- realizarea unui studiu de trafic (atasat documentației)

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Conform HG 525/1996 Anexa 1 la Regulament, cap. 5.7 – 5.7.1. Construcții de sanatare, pct. 1.7.1 – 1.7.7, 1.7.8. -1.7.10 și P132/1993 dimensionarea numărului locurilor de parcare se va realiza astfel:

a) pentru cadre medicale și angajați - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

b) câte un loc de parcare la 10 persoane/apartinători/vizitatori

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este variabil, în funcție de amplasarea corpului de construcție pe care îl descrie.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

Regim de înălțime maxim: $(S)+P+4E+ER$

Semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, E – etaj, ER – etaj retras

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși, după cum urmează: $(S)+P+4E+ER - \text{max. } 17.50\text{m}^*$

*Fiind vorba despre un program de arhitectură din domeniul sănătății, necesitând anumite zone (sali de operații/ zone unde aparatele de tratament și conductele pentru gaze medicale și sistemele HVAC sunt pozate pe plafon/ etc) unde înălțimea unui nivel trebuie să fie mai mare decât cea normată (max. 3m) se va acorda o derogare de 20-25% cu privire la regimul de înălțime maxim normat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși: $(S)+P+4E+ER - \text{max. } 18.50\text{m}^*$

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor propuse se va identifica cu programul de arhitectură pe care acestea îl reprezintă,

Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului din care fac parte clădirile.

Acoperișurile vor fi de tip terasă, cu atic.

Raportul plin-gol va fi apropiat de programul de arhitectură.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli decorative pentru fațade, placaje din piatră sau placaje din placi de tip HPL, etc, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși/ferestre/cortine/etc.) se va folosi aluminiu sau PVC.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin totemuri amplasate pe proprietatea privată, sau pe domeniul public cu acordul Primăriei.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Zona va dispune de platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Deseurile de tip biohazard vor fi preluate de către firme specializate din incintele de depozitare speciale, situate în zone cu control acces. (în interiorul sau în exteriorul clădirii)

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor vor fi reglementați prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată.

Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

14.ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi deschis pe toată lungimea sa, fiind premise eventuale delimitări ale spațiului privat de cel public prin amplasarea de ex. a unor garduri vii plantate cu înalțimi nu mai mari de 1m sau de delimitări prin elemente care să nu obtureze vizual respectându-se înalțimile menționate.

Eventualele porți ale împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **POT maxim = 50%** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) – propus 40.41%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **CUT maxim = 2.50** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) – propus 2.24

Coordonator RUR

Intocmit,

arh. Mariana Rodica Michiu Dinescu

arh. Cornel-Ioan Runcan



Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

pentru lucrarea

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE SUBZONA FUNCTIONALA DIN A1 IN IS1(c)
REALIZARE CENTRU MEDICAL INTEGRAT, AMENAJARE ZONE ADIACENTE SI
PARCARE AUTO**

Amplasament:

mun. Bistrita, str. Libertatii, nr. 52, jud. Bistrita-Nasaud

Initiator:

RAAL S.A. reprezentata de Ionescu Florin Adrian, mun. Bistrita, str. Industriei, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei, dupa cum urmeaza:

ETAPA 1 – Solicitari de emitere acte care stau la baza autorizarii constructiilor

Solicitare Certificat/e si documentatii de Urbansim in vederea autorizarii lucrarilor, si a sistematizarilor propuse, documentatii care, dupa caz, vor fi insotite si de anumite studii de specialitate aferente lucrarilor propuse.

ETAPA 2 - Elaborare proiecte de executie (diferite faze de proiectare)

Elaborare proiecte de executie, faze D.T.A.C./P.T.E./D.E./etc respectiv proiectul tehnic si detaliile de executie.

Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

ETAPA 3 – Autorizarea executarii lucrarilor de construire si implementarea

Dupa obtinerea autorizatiilor de construire, vor incepe lucrarile de construire propriu-zise, care presupun urmatoarele:

- Organizare de santier
- Trasare si realizare drumuri de acces propuse prin PUZ aprobat
- Realizare lucrari edilitare (realizare/ extindere de retele apa/ canalizare/ gaze naturale/ energie electrica/ telecomunicatii/ etc.) – lucrari care vor fi executate de catre firme autorizate in baza unor documentatii tehnice de specialitate verificate, aprobate si autorizate de catre institutiile abilitate.

- Cladirile propuse vor fi executate (constructii si instalatii) in baza autorizatiilor de construire emise de catre Primarie, conform PUZ aprobat, de catre unul sau mai multi antreprenori.
- Racordarea drumurilor de acces propuse la reseaua de strazi existente in zona si amenajarea acceselor in zonele afectate de lucrari.
- Racordarea utilitatilor propuse la retelele existente in zona si refacerea zonelor afectate de lucrari.
- Realizarea amenajarilor exterioare, eventuale imprejurimi propuse si amenajarea spatiilor verzi si a celor plantate aferente, etc.

ETAPA 4 – Receptia lucrarilor de construire si intabularea constructiilor

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.



arh. urb. Mariana Rodica Michiu-Dinescu

arh. Cornel Ioan Runcan

