

MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării	:	Plan Urbanistic Zonal, "Zona Codrișor Etapa II "
Amplasament	:	Zona Taberei – Dealul Codrișor
Beneficiar	:	Ocolul Silvic al Municipiului Bistrița Str. Gh. Șincai nr. 2, Bistrița
Proiectant general	:	S.C. Trans Form S.R.L. str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, 0264-430687
Faza de proiectare	:	Faza II
Nr.documentație	:	P36/2006
Data	:	martie 2009

1.2. Obiectul lucrării

Documentația își propune stabilirea unor reglementări urbanistice pentru zona delimitată astfel:

- la N – de versantul nordic al dealului Codrișor, P.U.Z. „Dealul Codrișor”
- la V – versantul vestic al dealului Codrișor
- la S – de parcelele adiacente drumului care continua spre vest str. Taberei
- la E – zona străzii Taberei, delimitată în P.U.Z. „Valea Jelnei”

ținând cont de specificul acesteia, de faptul ca este compusă dintr-o parcelă forestieră cu statut reglementat special și din parcele agricole cu destinația de fânat, în baza studiilor de fundamentare: studiul silvic, studiul geotehnic și studiul topografic.

Conform temei de proiectare ce stă la baza prezentei lucrări, aceste reglementări trebuie să aibă în vedere:

- Valorificarea potențialului urbanistic, peisagistic și turistic al zonei prin:
 - a) racordarea cornișei dealului Codrișor la sistemul de promenade prevăzute în „P.U.Z. Dealul Codrișor – Etapa I” și la sistemul stradal al municipiului Bistrița prin prelungirea străzii Taberei
 - b) realizarea condițiilor pentru amplasarea unei dotări publice (restaurant panoramic) și a unui punct de belvedere asupra orașului vechi
- corelarea cu PUZ Valea Jelnei și PUZ Dealul Codrișor – Etapa I
- stabilirea unui sistem de circulație alcătuit din alei de promenadă, accese auto pentru riverani și dotări
- revigorarea vegetației (eliminarea arborilor ce se pot prăbuși, propunerea de plantații noi, ș.a.)
- asigurarea infrastructurii edilitare pentru zonele propuse de zonarea funcțională:

alimentarea cu apă pentru întreținere, incendii, obiective sanitare, canalizare, iluminat general și ambiental

- crearea unor puncte de atracție pentru principalele categorii de vârstă (jocuri de copii, promenade, locuri de odihnă sau picnic, ș.a.)
- crearea condițiilor pentru amplasarea mobilierului urban
- stabilirea unui sistem de iluminat care să asigure securitatea circulației și a zonelor de odihnă, crearea de ambienturi.

În urma analizelor preliminare și a studiilor de fundamentare s-a ajuns la concluzia că realizarea dezideratelor impuse prin tema de proiectare va fi facilitată de introducerea zonei cu parcele cu destinația de fânaț în intravilan în vederea susținerii prin funcțiuni de agrement, locuire și loisir a potențialului pădurii de agrement și recreere Codrișor, de amplasarea unui drum forestier în zona de pădure limitrofă acestor parcele, de extinderea circulației perimetrale prin regularizarea și prelungirea str. Taberei din zona de fânaț concomitent cu asigurarea unor locuri de staționare limitrofe acestei străzi.

Se dorește o corelare cu prevederile Planului Urbanistic General – 2003, precum și stabilirea reglementărilor necesare pentru eliminarea disfuncțiunilor și favorizarea unei dezvoltări armonioase, având în vedere și modificările legislative apărute în domeniu.

Obiectivele cuprinse în AGENDA 21 în ceea ce privește „CAPITALUL NATURAL” al localității: creșterea suprafeței pădurilor cu rol de protecție și agrement din jurul municipiului Bistrița, îmbunătățirea din punct de vedere calitativ a spațiilor urbane existente și amenajarea de noi spații verzi în intravilanul municipiului vin în sprijinul intenției de a amplifica potențialul zonei studiate în acest PUZ ca zonă de agrement și recreere.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 - PUG municipiul Bistrița elaborat în 2003
 - PUZ “Zona valea Jelnei, Bistrița” elaborat în 1998
 - PUZ “ Dealul Codrișor Etapa I” elaborat în 2006
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
 - Studiu geotehnic-
 - Studiu silvic
 - Studiu topografic
- Legislația specifică în vigoare din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, reglementări silvice, mai ales ultimele modificări apărute în vederea susținerii dezvoltării durabile

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată se află pe malul stâng al râului Bistrița, reprezentând coama Dealului Codrișor. Versantul nordic al Dealului Codrișor, a beneficiat de atenție numai în perioada interbelică când era un loc numit “ PARC”, pentru destinderea de scurtă durată. Alunecările survenite și neîntreținerea adecvată a fondului forestier au făcut, ca acum binefacerile acestui “ plămân verde” să nu poată fi valorificate din cauza acceselor dificile sau chiar periculoase.

Zona întrunește mai mult caracteristicile statutului de periurban, fără dotări specifice zonelor de agrement.

2.2 Încadrare în localitate

Zona studiată din Dealul Codrișor se află în extravilanul municipiului Bistrița, la limita nordică a acestuia, fiind delimitată astfel:

- la N – de versantul nordic al dealului Codrișor, P.U.Z. „Dealul Codrișor”
- la V – versantul vestic al dealului Codrișor
- la S – de parcelele adiacente drumului care continua spre vest str. Taberei
- la E – zona străzii Taberei, delimitată în P.U.Z. „Valea Jelnei”

2.3 Elemente de cadru natural

Zona studiată este formată din două subzone:

- o parcela forestieră ce se încadrează în grupa I, care cuprinde păduri cu funcții speciale de protecție a apelor, a solului, a climei și a obiectivelor de interes național, păduri pentru recreere, păduri de ocrotire a genofondului și a ecofondului, precum și pădurile din ariile naturale protejate de interes național, conform Codului Silvic.
- o zona de fânaț, cu parcele de tip agricol neexploatate în prezent în niciun fel

2.4 Circulația

În aria delimitată, nu se găsesc decât drumuri locale, neadecvate din punct de vedere urbanistic și funcțional, mai exact continuarea străzii Taberei prin care se realizează singura legătură cu orașul, iar în cadrul pădurii Codrișor drumuri forestiere necesare întreținerii și exploatării. Drumul care continua str. Taberei se bifurcă ca urmare a creării de accese la parcele agricole în urma unor puneri în posesie de dată recentă. Accesele rezultate cu greu pot fi numite drumuri, dat fiind lățimea extrem de redusă (în multe locuri sub 3 metri) și configurația spațială care duce la pante peste cele permise în normele tehnice în vigoare.

2.5 Ocuparea terenului

Terenul în studiu se află în extravilanul localității și are suprafața de 373 953.62 mp fiind format din Pădurea Codrișor aflată în administrarea Ocolului Silvic, terenuri agricole cu destinația de fânaț în proprietate privată și drumuri locale - domeniu public. Terenul este liber de construcții.

2.6 Echipare edilitară

Zona nu este echipată cu rețele edilitare.

2.7 Probleme de mediu

Principalele aspecte de mediu existente în arealul studiat pot fi rezumate astfel:

- **aer:** zona nu prezintă surse importante de poluare a aerului, fiind greu accesibilă din cauza calității scăzute a acceselor
- **apa:** nu există în zonă surse de poluare a apei
- **sol:** nu sunt identificate surse de poluare a solului.
- **zgomot:** în prezent nu există surse de zgomot care să afecteze arealul studiat
- **flora, fauna:** sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate.
- **peisaj:** în prezent are un aspect neîngrijit, ceea ce nu-i conferă atracție pentru locuitori și turiști

2.8 Opțiuni ale populației

În cadrul "Strategiei de dezvoltare durabilă a județului Bistrița-Năsăud în perioada

2003-2004 și orizontul anului 2010" au fost menționate obiective precum:

1. Preocuparea pentru o dezvoltare durabilă și competitivă
2. Stabilirea "factorilor cheie" - factori dinamici în dezvoltare
3. Valorificarea resurselor naturale și antropice, cu "un potențial ridicat".

așa încât viabilizarea și creșterea atractivității acestei zone nu poate fi decât în asentimentul populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare – topografic și silvic – relevă prezența unei parcele forestiere cu regim specific de administrare și exploatare și a unor parcele de tip agricol proprietate privată cu destinația de fânaț, pretabile introducerii în intravilan cu destinația de teren pentru construcții, pentru a susține siguranța și controlul social în zona de agrement. Ca și măsuri cu caracter general, studiul silvic recomandă, pentru stabilizarea versantului, în punctele în care se manifestă fenomene de alunecare, extragerea arboretului bătrân, aflat la limita vârstei fiziologice, care prin greutate antrenează mișcarea solului.

Studiul geotehnic sublinează faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite, recomandând totuși realizarea unor studii punctuale pentru obiectivele ce urmează a fi construite.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Menționăm că P.U.G. - 2003 nu cuprinde reglementări pentru această zonă aflată în prezent în extravilan.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin tema de proiectare se dorește valorificarea potențialului urbanistic, peisagistic și turistic al zonei în studiu prin amenajarea versantului Dealului Codrișor ca pădure de agrement și reintegrarea acestuia în circuitele de recreere ale populației. În acest sens se propun :

1. realizarea unor trasee amenajate pentru folosința pietonilor și a bicicliștilor. Aceste trasee vor fi realizate din pamânt stabilizat și pietriș și vor avea pe parcursul lor platforme de odihnă de unde va putea fi admirat orașul. Traseele vor fi iluminate pe parcursul nopții și mobilate cu bănci, panouri de informare-direcționare și coșuri de gunoi.
2. realizarea unui traseu competițional pentru probe ciclistice de « downhill » care va fi marcat special pentru evenimente sportive. Acest traseu se va amenaja în așa fel încât să nu intersecteze circulațiile pietonale și ciclistice pentru amatori, urmând a fi utilizat numai cu ocazia organizării de competiții.
3. realizarea a patru pârtii pentru săniuțe, una de dimensiuni mai mari, dotată cu instalație de nocturnă și trei mai mici. Pârtiile sunt amplasate pe versantul cu orientare nordică pentru a beneficia cât mai mult timp de zăpadă.
4. realizarea pe zona de coamă a cinci terase-belvedere în consolă, pentru admirarea panoramei orașului și a unui turn-belvedere care să permită o panoramă largă-inclusiv în lungul văii râului Bistrița, neobturată de vegetație.
5. amenajarea unor platforme pentru picnic și a unor zone pentru joacă în zona terenurilor de administrare silvică pe platoul de sub coama dealului
6. amplasarea a două panouri pentru escaladă pe versantul cu orientare sud a dealului
7. amplasarea unei dotări publice-restaurant/belvedere într-o zonă apropiată vârfului

dealului

8. realizarea unei parcuri amenajate peisager, în trepte, la extremitatea sudică a parcelei forestiere, care să servească vizitatorilor. Această zonă va putea găzdui maxim o sută de autoturisme și va fi realizată din pamânt stabilizat și pietriș. În zona parcurii va fi amplasată o construcție care va găzdui grupuri sanitare și cișmele de apă, necesare activităților de agrement.
9. realizarea unui drum forestier care să bordeze limita sudică a parcelei forestiere și care să împiedice proprietarii vecini să acapareze zone din pădure prin mutarea gardurilor în adâncime.
10. realizarea de plantații care să marcheze și să întărească identitatea traseelor pietonale propuse.

Intervențiile care se vor face vor ține cont de faptul că în vecinătatea zonei studiate, la limita nord-estică a versantului există o alunecare de teren de amploare, declanșată acum mai bine de 25 de ani, încă activă, și pentru care există riscul să se extindă. Astfel stabilirea unor trasee pentru aleile pietonale se va face de așa manieră încât să se evite pe cât posibil zonele cu declivitate pronunțată și stagnarea apei pe versant.

3.4 Modernizarea circulației

Datorită faptului că str. Taberei este singura legătură auto existentă a zonei Codrișor cu municipiul Bistrița se propune sistematizarea ei prin lărgirea secțiunii carosabile și dublarea cu trotuare destinate circulației pietonale. În acest moment, conform P.U.Z. Valea Jelnei, str. Taberei are o lățime de 7.5metri, cu trotuare de 1metru lățime și două benzi de circulație de câte 2,75 metri lățime. Lățimea și configurația acestei străzi nu satisfac nici exigențele H.G. 525/1996 și nici ale STAS 10144/1-90(Străzi-Profiluri transversale). Prin urmare s-a propus realizarea unui profil stradal transversal, pentru continuarea str. Taberei conform 2.1.4. din stas-ul mai sus amintit.(2 benzi auto de câte 3,5 metri, fașii verzi de câte 1.5metri pe ambele laturi ale carosabilului și trotuare de 1metru lățime pe ambele laturi ale drumului-total 12metri).

În extremitatea sudică a zonei reglementate s-a propus o pastilă de întoracere, ce va putea deveni girăție o dată cu modernizarea drumului spre zona Budac. De asemenea s-a propus o alveolă pentru staționarea unor autobuze sau autocare.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

• Reglementări

Prin Regulamentul local de urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune :

-menținerea parcelei forestiere în extravilan, administrarea acesteia fiind reglementată de Codul Silvic și de normele specifice. Pentru potențarea caracterului de pădure de agrement în zonă s-au propus realizarea de alei de promenadă, în continuarea aleilor prevăzute mai jos pe versant, realizarea unor platforme pentru picnic în zona terenurilor de administrație silvică, realizarea unui drum forestier la limita cu parcelele fânaț proprietate privată, și realizarea unor platforme pentru parcare autoturismelor la limita pădurii, limitrof prelungirii străzii Taberei și a unui restaurant panoramic. Parcajele vor fi amenajate cu pietris, cu respectarea Codului Silvic și a reglementărilor specifice. Suprafețele aferente parcarilor și construcțiilor vor fi scoase permanent din circuitul silvic și suprafețele vor fi compensate conform legislației în vigoare.

- introducerea în intravilan a zonei de fânaț ca U.T.R. 29-"Subzona funcțiunilor de

recreere și agrement și a locuințelor individuale", în continuarea numerotării U.T.R.-urilor din P.U.Z. Codrișor etapa 1 cu propunerea de regularizare a str. Taberei.

Pentru a se acorda însă dreptul de construire pe aceste parcele, în conformitate cu dispozițiile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Regulamentului General de Urbanism(H.G. 525/1996) se impune realizarea unor operațiuni de reparcelare în vederea asigurării unor accese adecvate și conforme cu normativele în vigoare și a unor forme de parcele construibile. În acest sens amintim dispozițiile art.31¹ al Legii 350/2001conform căroră: *"(1) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.*

(2) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(3) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară."

În acest sens s-a stabilit o interdicție de construire în zona limitrofă drumului de acces pentru a se putea asigura sistematizarea acestuia.

O ilustrare a aplicării acestui articol zonei studiate , prin realizarea unor operațiuni de reparcelare a zonei de fânaț în numărul maxim de parcele pentru construcții posibil, în baza acordului proprietarilor afectați ar genera situația prezentată în tabelul de mai jos. Subliniem faptul că aceasta este doar o exemplificare, menționând că modul de parcelare propriu zis va fi decis de proprietarii din zonă, singura condiționare impusă referindu-se la asigurarea acceselor minime și de respectarea formelor și dimensiunilor minime ale parcelelor, conform normelor în vigoare și regulamentului local de urbanism aplicabil.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal "Zona Codrișor – Etapa II"

nr. crt.	Nume proprietar	Indicator parcela – existent	Suprafata teren masurata	Procent – al suprafetei parcelei în suprafata totala	Suprafata totala teren rezultata dupa reductie	Indice de reductie	Indicator parcele mari	Suprafata totala cumulata pe proprietari	Indicator parcele – Posibilitati maxime de parcelare	Posibilitati maxime de parcelare. Suprafata
1	RUSU DUMITRU	PE1	1300.00	2.10	1229.01	5.46	PP 1	7279.51	PP 1.1	3254.70
		PE2	1800.00	2.91	1701.70	5.46			PP 1.2	2053.51
		PE3	4600.00	7.45	4348.80	5.46			PP 1.3	1971.30
							PP 3	11216.11	PP 3.1	1343.71
		PE6	4800.00	7.77	4537.87	5.46			PP 3.2	1306.91
		PE7	1400.00	2.27	1323.55	5.46			PP 3.3	1103.41
		PE8	1200.00	1.94	1134.47	5.46			PP 3.4	1038.81
		PE9	2000.00	3.24	1890.78	5.46			PP 3.5	1211.21
									PP 3.6	1110.12
		PE10	2600.00	4.21	2458.02	5.46			PP 3.7	1695.42
									PP 3.8	2406.52
		PE11	3200.00	5.18	3025.25	5.46	PP 5	7164.40	PP 5.1	1726.37
		PE12	3900.00	6.31	3687.02	5.46			PP 5.2	1816.90
									PP 5.3	1520.50
									PP 5.4	1079.30
									PP 5.5	1021.33
		PE5	2614.00	4.23	2471.25	5.46	PP 7	2147.70	PP 7	2147.70
		PE17	2100.00	3.40	1985.32	5.46	PP 11	1985.32	PP 11	1985.32
2	GAVRILOAIE	PE4	2248.00	3.64	2125.24	5.46	PP 2	2125.24	PP 2	2125.24
3	RUSSU MATILDA IOANA						PP 4	1722.50	PP 4	1722.50
		PE13	9400.00	15.22	8886.67	5.46	PP 6	7164.17	PP 6.1	2845.07
									PP 6.2	2272.90
4	RUSU LEON								PP 6.3	2046.20
		PE14	4900.00	7.93	4632.41	5.46	PP 8	4632.41	PP 8.1	2449.35
5	RUS EMIL								PP 8.2	2183.06
		PE15	4500.00	7.29	4254.26	5.46	PP 9	4254.26	PP 9.1	2155.02
6	BUGA SILVIA								PP 9.2	2099.24
									PP 10.1	1046.08
		PE16	4300.00	6.96	4065.18	5.46	PP 10	4065.18	PP 10.2	1010.50
									PP 10.3	1007.10
7	MOLDOVAN IOAN								PP 10.4	1001.50
		PE18	2300.00	3.72	2174.40	5.46	PP 12	2174.40	PP 12.1	1091.25
8	RUS DUMITRU								PP 12.2	1083.15
		PE19	2600.00	4.21	2458.02	5.46	PP 13	2458.02	PP 13.1	1269.36
									PP 13.2	1188.66
TOTAL			61762.00	100.00	58389.21	5.46		58389.21		58389.21
Suprafata de teren cedata din proprietate privată domeniului public in vederea realizarii drumului										3372.79

În zona nou introdusă în intravilan sunt admise următoarele utilizări:

- servicii si echipamente publice legate de funcțiunea de recreere și agrement;

- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in aer liber;
- parcaje la sol;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- locuire în imobile de tip vilă, numai locuințe individuale

fiind interzise activitățile:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- imobile de locuințe colective
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- orice alte funcțiuni în afara celor mentionate mai sus

• Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL					
EXISTENT			PROPUȘ		
REGIM ECONOMIC/ CATEGORIE TEREN	SUPRAFATA (mp)	%	REGIM ECONOMIC/ CATEGORIE TEREN	SUPRAFATA (mp)	%
FOND FORESTIER IN ADMINISTRATIA OCOLULUI SILVIC – BISTRITA (extravilan)	310069.82	82.92	FOND FORESTIER IN ADMINISTRATIA OCOLULUI SILVIC – BISTRITA PADURE DE AGREMENT (extravilan)	308121.38	82.40
TEREN AGRICOL / FANAT PROPRIETATE PRIVATA (extravilan)	61 762.00	16.52	TEREN AGRICOL / FANAT PROPRIETATE PRIVATA (extravilan)	0.00	0.00
DOMENIU PUBLIC (DRUMURI) (extravilan)	2 121.80	0.57	DOMENIU PUBLIC (DRUMURI) (intravilan)	7443.03	1.99
U.T.R. 29-”Subzona funcțiunilor de recreere și agrement și a locuințelor individuale” (intravilan)	0.00	0.00	U.T.R. 29-”Subzona funcțiunilor de recreere și agrement și a locuințelor individuale” (intravilan)	58 389.21	15.61
TOTAL	373 953.62	100.00	TOTAL	373 953.62	100.00
TEREN CE SE VA TRECE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN				65 832.24	17.60

În cadrul parcelei forstiere utilizarea terenului se prezintă astfel:

UTILIZAREA TERENULUI FORESTIER

UTILIZARE (situatia existenta)	Suprafata (mp)	%	UTILIZARE (situatia propusa)	Suprafata (mp)	%
padure	297 716.77	96.02	padure	263 352.29	84.93
teren de administratie silvica	9 330.42	3.01	teren de administratie silvica	9 330.42	3.01
drum forestier	3 022.63	0.97	drum forestier	6 143.85	1.98
circulatii pietonale si velo	0.00	0.00	circulatii pietonale si velo	24 406.18	7.87
partii sanius	0.00	0.00	partii sanius	3 064.22	0.99
constructii	0.00	0.00	constructii	423.42	0.14
platforme de parcare	0.00	0.00	platforme de parcare	1 401.00	0.45
drum public	0.00	0.00	drum public	1948.44	0.63
SUPRAFATA TOTALA	310 069.82	100.00	SUPRAFATA TOTALA	310 069.82	100.00
suprafata ce se va scoate definitiv din circuitul forestier si se va compensa conform Codului Silvic (reprezentat de constructii, platforme de parcare si drum public)				3772.86	1.22

• Indici urbanistici

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. „Zona Codrișor Etapa II”. Derogările de la aceste prevederi se vor putea acorda doar pe baza unei documentații de urbanism, conform prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

POT maxim = 20% pentru toate categoriile de funcțiuni

CUT maxim, în funcție de nr. de niveluri și de destinația clădirii.

P + 2+M – funcțiuni publice CUT maxim = 0.7

P + 1+M – funcțiuni de locuire CUT maxim = 0.5

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Prin PUZ Codrișor Etapa II se propune introducerea în intravilan a 19 parcele de tip agricol și schimbarea destinației acestora în teren pentru construcții. Datorita modificărilor propuse va fi necesară prelungirea traseelor de rețele edilitare de pe str. Taberei. În acest sens autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, conform art.13, alin.2 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism.

În zona parcelei forestiere-a pădurii de agreement, se vor prevedea rețelele necesare funcționării dotării publice-restaurant, prevăzută în tema de proiectare, a grupurilor sanitare și o rețea de alimentare electrică pentru iluminatul public și instalațiile de nocturnă aferente pârtiilor de săniuțe și o rețea de alimentare cu apă necesară punctelor de apă, întreținerii și stingerii incendiilor.

3.7 Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

- **aer:** în cazul implementării P.U.Z., acest factor de mediu nu este afectat semnificativ, zona fiind caracterizată ca având aer curat
- **apa:** apele menajere vor fi canalizate prin extinderea rețelei de canalizare a orașului
- **sol:** nu vor fi surse de poluare a solului prin implementarea P.U.Z.

- **zgomot:** nu sunt identificate surse de zgomot care să afecteze în viitor arealul studiat.
- **flora, fauna:** sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate, nici după implementarea P.U.Z.
- **peisaj:** va suferi cea mai amplă schimbare. Vor fi puse în valoare dealul și pădurea, panorama asupra orașului. Totul va avea aspect de natura îngrijită care cheamă la destindere și recreere.

Toate aceste aspecte, cumulate, vor avea un efect pozitiv de lungă durată pentru om și mediu.

3.8 Obiective de utilitate publică

Situația proprietăților din zona studiată se prezintă astfel:

	EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PRIVATA	61762	58389.21
DOMENIU PUBLIC – TEREN FORESTIER	310069.82	308121.38
DOMENIU PUBLIC – DRUM	2121.8	7443.03
TOTAL	373953.62	373953.62
SUPRAFATA NECESARA CARE VA TRECE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR P.U.Z.	3372.79	

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică – și anume sistematizarea str. Taberei se propune trecerea în domeniul public a unei suprafețe de cca 3352,34mp. Această suprafață de 3352,34 mp reprezintă în prezent proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. De asemenea se propune scoaterea permantă din circuitul silvic a unei suprafețe de 1948.44 mp în vederea realizării pastilei de întoarcere.

4. Concluzii

Proiectul urmărește reintegrarea în cadrul circuitului verde ale municipiului Bistrița a elementului Dealul Codrișor, element identitar pentru Bistrița cu valoare peisagistică, turistică și ambientală. În acest sens s-a urmărit:

- Amplificarea suprafețelor dedicate destinderii active (promenade, urcușuri pe poteci) și pasive (odihnă, picnic)
- O diversitate funcțională care să crească atractivitatea zonei, realizată prin introducerea în imediata vecinătate a unor funcțiuni de interes public: alimentație publică, recreere, loisir, sport în spații descoperite, etc
- Creșterea accesibilității zonei prin crearea unor circulații adecvate care să asigure un acces facil atât auto cât și pietonal
- Asigurarea locurilor de parcare pentru autoturisme mici și autocare care să încurajeze staționarea și includerea zonei în circuite turistice.

Întocmit,
arh. Daniela Sabou