



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	DEMOLARE MAGAZIN EXISTENT, CONSTRUIRE MAGAZIN LIDL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE si ORGANIZARE de SANTIER
AMPLASAMENT	strada VASILE CONTA nr. 9 mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud
BENEFICIAR	LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHI DETAILS S.R.L.
NUMAR PROIECT	P01 - 2020
FAZA	D.T.A.C.
OBIECT	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	martie 2021



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. FISA PROIECTULUI
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM
4. CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA + CARTE IDENTITATE
5. IMPUTERNICIRE
6. PROCES VERBAL OCPI
7. MEMORIU TEHNIC

B. PIESE DESENATE

- | | | | |
|----|---|------|-------------|
| 1. | Plan de incadrare in zona si PUG | U 01 | sc. 1:2.000 |
| 2. | Plan de situatie – situatie existenta | U 02 | sc. 1:500 |
| 3. | Plan de situatie – reglementari urbanistice | U 03 | sc. 1:500 |
| 4. | Plan de situatie – reglementari edilitare | U 04 | sc. 1:500 |
| 5. | Plan de situatie – situatia juridica | U 05 | sc. 1:500 |
| 6. | Plan de situatie – posibilitate mobile | U 06 | sc. 1:500 |



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud. Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
DEMOLARE MAGAZIN EXISTENT, CONSTRUIRE MAGAZIN
LIDL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE PANOURI
PUBLICITARE si ORGANIZARE de SANTIER

AMPLASAMENT : **str. VASILE CONTA nr. 9, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud**

BENEFICIAR : **LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**

PROIECTANT GENERAL : **S.C. ARHI DETAILS S.R.L.**

DATA ELABORĂRII : septembrie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prin proiect se dorește demolarea spațiului comercial Lidl existent și construirea unui nou magazin adaptat la standardele actuale Lidl.

Cladirea existentă are regimul de înălțime parter și structura realizată din pereți din zidărie portanți și șarpanta metalică. Construcția nouă propusă va avea de asemenea regimul de înălțime parter și structura realizată din pereți de zidărie și șarpanta metalică.

Prezenta documentație studiază încadrarea în zonă a noului obiectiv și reglementează modul de amplasare a clădirii propuse. Având la bază tema-program, la solicitarea beneficiarului aceasta încearcă să justifice și să demonstreze posibilitatea intervenției pe amplasament.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Spațiul comercial LIDL se află în municipiul Bistrita, în apropierea centrului orașului. Amplasamentul studiat se află pe strada Vasile Conta nr. 9.

Conform P.U.G. al municipiului Bistrita amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului, în **UTR1-C2-subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire discontinuu având un regim de înălțime P+4 niveluri, cu accente P+5-6 niveluri, în care predomină serviciile și instituțiile publice.** Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. permite în această zonă



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud. Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

menținerea funcțiunilor actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități, extinderea și schimbările de profil trebuind să fie compatibile cu statutul zonei centrale. Regimul de construire în zonă impune următoarele:

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

- conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent;
- se menține parcelarul existent pe cât posibil. Acolo unde el nu permite realizarea funcțiunii dorite, se acceptă comasarea.
- în cazul servicii publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la strada de minim 12,00 metri;
- în cazul clădirilor noi cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 12,0 m
- parcelele sub 250 mp. pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele conditii:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe strada, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu calcan, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri pentru străzile de categoria a III-a, 12,00 metri pentru străzile de categoria a II-a și de categoria a I-a;
- în cazul unei parcele de colt situată într-o intersecție constituită pe celelalte colturi cu 1 – 3 cladiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a țesuturii

3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- se va mentine situatia actuala dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri de la aliniament dacă clădirile au până la P+4 niveluri si se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P+3,4 niveluri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud. Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

distanță egală cu minim 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri; se admit distanțe de minim 3,0 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P+3,4 niveluri ;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 4,0 metri;

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- **POT maxim = 70%**

- **CUT maxim = 3,5**

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Documentația topografică a fost întocmită de SC TOPO CENAN SRL și a fost obținut Procesul Verbal de Recepție nr. 7671 / 2020 de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Nasaud. Terenul pe care se afla clădirea aparținând Lidl Imobiliare Romania Management SCS este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 54760 și are o suprafață totală de 8.580,00 mp.

Pentru realizarea obiectivului propus s-a întocmit **studiul geotehnic** care evidențiază prezența următoarelor straturi: 0,00 – 0,80 m → umpluturi; -0,80 - -1,80 m → nisip argilos plastic vartos și -1,80 - -4,00 → nisip argilos cu pietris. Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații, continue sau izolate adaptate la sistemul suprastructural.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Accesibilitate

Amplasamentul studiat se află în municipiul Bistrița, în apropierea zonei centrale, pe strada Vasile Conta. În această zonă se poate ajunge pietonal sau cu automobilul. Stațiile de transport în comun se află la o distanță foarte mică.

C. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, tipul de proprietate

Terenul pe care se afla imobilul studiat se afla în proprietatea LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE ÎN COMANDITA, este identificată pe baza extrasului de carte funciara nr. 54760, nr. CAD 54760 și are o suprafață totală de 8.580,00 mp.

Incinta se învecinează la nord și est cu strada Vasile Conta, la sud cu strada Parcului iar la vest cu o proprietate privată (casa Ema) și cu aleea de acces în Parcul central Bistrița. Accesul se realizează din strada Vasile Conta și strada Parcului.

a) Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere, destinația clădirilor

În prezent în incinta de pe str. Vasile Conta nr. 9 există un corp de clădire care adaposteste funcțiunea de spațiu comercial LIDL. Clădirea are regimul de înălțime parter și suprafața construită de 1.515,00 mp.

Parcela este amenajată cu circulații auto și pietonale și parcuri, care ocupă un procent de 63,21% din suprafața incintei și spații verzi care ocupă 19,14% din suprafața totală.

P.O.T.existent = 17,65% $(1.515,00 \times 100 / 8.580,00 = 17,65)$

C.U.T.existent = 0,176 $(1.515,00 / 8.580,00 = 0,176)$



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud. Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este formată din punct de vedere al țesutului urban. Se remarcă în vecinătate, în zona străzilor Vasile Conta și Parcului prezenta unor funcțiuni cu caracter central – locuințe semicolective și cu funcțiuni cu caracter public, dotări și servicii.

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Adâncimea apei subterane. Parametrii seismici

În urma studiilor geotehnice realizate în incintă a fost evidențiată prezența următoarelor straturi: 0,00 – 0,80 m → umpluturi; -0,80 - -1,80 m → nisip argilos plastic vartos și -1,80 - -4,00 → nisip argilos cu pietris. Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații, continue sau izolate adaptate la sistemul suprastructural.

Apa subterană nu a fost interceptată în sondajele realizate până la adâncimea de -4,00 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este 0,80 - 0,90 m (STAS 6054/77).

Zona seismică de calcul este F, conform P100/1-2006.

- Topografia terenului. Accidente de teren

Din punct de vedere al topografiei terenului se remarcă faptul că acesta nu prezintă denivelări, fiind relativ plat.

- Analiza fondului construit existent.

Terenul studiat se află în zona centrală a municipiului Bistrita. El se învecinează la nord cu Complexul sportiv – Sala Polivalentă, la est cu două imobile de locuințe colective, la sud-est și sud cu 2 clădiri care dapostesc funcțiunea de birouri și servicii (Electrisa SA și Aquabis SRL) iar la sud și sud-vest cu 2 clădiri care adapostesc funcțiuni de agrement. Clădirile învecinate se află în stare bună.

- Echipare edilitară existentă

Incinta spațiului comercial Lidl este racordată la rețelele existente în zonă. Alimentarea cu apă potabilă, curent electric și gaze naturale se face din rețeaua de locală de distribuție. Alimentarea cu energie termică este asigurată de centrala termică proprie. Există și racord la rețeaua de canalizare a orașului. Totodată există rețea de telefonie, cablu TV și internet.

4. REGLEMENTĂRI

Date de tema

Pe baza temei de proiectare, beneficiarul dorește demolarea spațiului comercial existent și construirea unui nou spațiu comercial cu regimul de înălțime parter și suprafața construită de aproximativ 2.000,00 mp. **Incinta nu va fi imprejmuită**, iar parcare va fi amenajată cu plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare. Se dorește amenajarea de alei pietonale și carosabile (inclusiv parcare), amenajarea zonelor ramase neconstruite și realizarea bransamentelor la rețelele edilitare existente.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud. Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

Constructia propusa se incadreaza in functiunea zonei si anume comert. Constructia se va amplasa la distanta minima de 6,00 m fata de limita de proprietate nordica, estica si sudica si la distanta minima de 3,00 m fata de limita de proprietate vestica.

Accesul pietonal si accesul auto se vor realiza din str. Vasile Conta si str. Parcului. Accesele nu vor fi marcate prin porti sau bariere.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

Capacitatea, suprafata desfasurata

Imobilul propus are regimul de inaltime parter si va adaposti functiunea de spatiu comercial. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila. Suprafata construita totala este de 2.222,00 mp si suprafata desfasurata totala de 2.222,00 mp.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In momentul de fata profilul transversal al str. Vasile Conta si str. Parcului este compus din 2 benzi carosabile si 2 trotuare cu latime variabila. Accesul auto si pietonal se va realiza atat din str. Vasile Conta cat si din str. Parcului. Accesul pietonal se va realiza si dinspre parcul central printr-o alee pietonala pe latura nord-vestica.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatiile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate. Fatadele vor fi realizate in sistem ventilat cu panouri de lemn si zone cu caramida decorativa, precum si zone cu tencuiala decorativa de culoare alba.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.

Constructia propusa are regimul de inaltime parter si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile circulatiei pietonale din interiorul parcelei vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala. Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrale constructiilor.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud. Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Solutiile pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de demolare si construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea distantelor si retragerilor fata de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor sectiuni transversale si longitudinale. In partea desenata a documentatiei (plansa U 04) sunt prezentate profile transversale si longitudinale pentru parcela si vecinatatile studiate.

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)

Cladirea propusa are regimul de inaltime parter si va fi realizata in regim de construire izolat.

Retragerile fata de limitele de proprietate propuse vor fi de minim 6,0 m fata de limita de proprietate de la est, sud-est si nord-vest si de minim 3,00 m fata de limita de proprietate de la sud-vest.

Regimul de inaltime si retragerile se incadreaza in limitele stabilite prin PUG.

Suprafata construita totala propusa va fi de 2080,00 mp si suprafata desfasurata totala de 2080,00 mp.

POT propus = 25,89% ($2.222,00 \times 100 / 8.580 = 25,89$)

CUT propus = 0,258 ($2.222,00 / 8.580,00 = 0,258$)

Asigurarea utilitatilor

In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare stradala si retea de distributie gaze naturale. Se vor realiza racorduri la retele de utilitati prin bransamente realizate pe baza de proiecte specifice avizate de catre fiecare furnizor de utilitati in parte. Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrale constructiilor iar apele pluviale se vor colecta in rigole.

Dimensionarea numarului de parcaje

S-a propus un numar de 94 locuri de parcare exterioare. Circulatia din incinta este deschisa circulatiei publice.



S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: adsstudioproiect@gmail.com www.adSStudio.ro

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	1.515,00	17,65	2.222,00	25,89
2.	Spații verzi amenajate	1.641,00	19,14	2.251,00	26,23
3.	Suprafețe dalate, platforme	5.424,00	63,21	4.107,00	47,88
	TOTAL	8.580,00	100,00	8.580,00	100,00

Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor

Parcela este proprietatea SC LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SCS. Suprafața de teren este de 8.580,00 mp. Situația juridică a terenului rămâne neschimbată în urma realizării obiectivului propus.

D. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea acesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Intocmit,
arh. urb. Dan Stefan ADACE