



S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

Ro 18071691, J06/1600/2006
400397 Cluj-Napoca, Romania
str. Calea Someseni, nr. 8

tel 0732.407.583
www.albendiego.ro
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

INTOCMIRE DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. SUBCETATE nr. 19A, mun.Bistrita

pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME DE
MAX. (S)D+P+4E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI SPATIU
COMERCIAL DE TIP SUPERMARKET, AMENAJARI EXTERIOARE;**

Beneficiar: S.C. CAMPEADOR S.R.L.

Calea Moldovei , nr. 13, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

Amplasament: Str. Subcetate nr. 19A, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant: S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

Cluj -Napoca , str. Calea Someseni , nr. 8, birou 102

Tel: 0732407583

contact@albendiego.ro

Numar proiect: AGO172-20 / 2020

Faza proiect: P.U.Z.

MARTIE 2020





S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

Ro 18071691, J06/1600/2006
400397 Cluj-Napoca, Romania
str. Calea Someseni, nr. 8

tel 0732.407.583
www.albendiego.ro
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

1.1. BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu justificativ
4. Regulament local de urbanism
5. Certificat de Urbanism nr. 213 din 18.02.2020
6. Extrase C.F.
7. Certificat de inregistrare O.R.C
8. Anunt ziar
9. Aviz de principiu ROMTELECOM -
10. Aviz de amplasament COMPANIA DE APA SOMES -
11. Aviz de amplasament E.ON GAZ -
12. Aviz de amplasament ELECTRICA -
13. Studiu geotehnic
14. Decizie - Agentia Regionala pentru Protectia Mediului
15. Studiu de oportunitate

PIESE DESENALE ARHITECTURA:

- | | |
|--|-------------|
| 1. PUZ- A 01 – Plan de incadrare in zona | -sc. 1/5000 |
| 2. PUZ- A 02 – Situatie existenta | -sc. 1/1000 |
| 3. PUZ- A 03 – Reglementari urbanistice-zonificare | -sc. 1/500 |
| 4. PUZ- A 04 – Mobilare urbanistica | -sc. 1/500 |
| 5. PUZ- A 05 – Proprietatea asupra terenurilor | -sc. 1/1000 |
| 6. PUZ- A 06 – Reglementari – echipare edilitare | -sc. 1/1000 |





S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

Ro 18071691, J06/1800/2006
400397 Cluj-Napoca, Romania
str. Calea Someseni, nr. 8

tel 0732.407.583
www.albendiego.ro
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME DE MAX. (S)D+P+4E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI SPATIU COMERCIAL DE TIP SUPERMARKET, AMENAJARI EXTERIOARE;

Amplasament: Str. Subcetate nr. 19A, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar: S.C. CAMPEADOR S.R.L.
Calea Moldovei , nr. 13, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant: S.C. ALBENDIEGO S.R.L.
Cluj -Napoca , str. Calea Someseni , nr. 8, birou 102
Tel: 0732407583
contact@albendiego.ro

Numar proiect: AGO172-20 / 2020

Faza proiect: P.U.Z.

I.2. Obiectul PUZ-ului

Solicitari ale temei-program

Obiectul lucrarii, Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitata de limitele cadastrale nr. cad. cad 84413:6600 mp+ cad 85844:964 mp+cad 85923:4368 mp, consta in aprofundarea si dezvoltarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Reglementarile urbanistice vor stabili aliniamente, alinieri la strazile limitrofe, accesuri, relatii volumetrice si functionale cu fondul construit existent.

I.3. Surse documentare

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

-lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUZ – UTR 24 L2.-Subzona de locuinte individuale cu regim de construire discontinu
- PUG al Municipiului Bistrita
- Regulamentul general de urbanism





-lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- ridicarea topografică
- analize urbanistice
- Certificat de Urbanism
- extrasele CF
- aviz de principiu și amplasament rețele edilitare

I.4. Regimul juridic al terenului

Terenul studiat, în suprafață de 11932 mp (cad 84413:6600 mp+ cad 85844:964 mp+cad 85923:4368 mp), este deținut în proprietate privată de Societatea SC CAMPEADOR SRL (persoană juridică română, cu sediul social în Mun.Bistrita, str. Calea Moldovei nr. 13, jud. Bistrita-Nasaud, România) și Buta Mircea Gelu.

Terenul este înscris în Cartile Funciare nr. cad cad 84413:6600 mp+ cad 85844:964 mp+cad 85923:4368 mp, Bistrita. Terenul este situat în intravilanul Municipiului Bistrita, pe str. Subcetate nr. 19A, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și nu are restricții ori servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă – conform Certificat de urbanism eliberat de Primăria Mun.Bistrita.

Terenul are categoria de folosință curți construcții și fanate

II. STADIUL ACTUAL

II.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu primește prima sistematizare la începutul anilor 90. Statutul zonei este într-o continuă evoluție și repartizare funcțională, datorată expansiunii zonelor mixte.

II.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se situează în intravilanul municipiului Bistrita, în partea nordică a strazi Drumul Cetății, în zona de intersecție cu str.Subcetate.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul cercetat în cadrul acestui studiu este situat în partea nordică a municipiului Bistrita.

Bistrita este situată în zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic aparține zonei cu gradul 6 conform raionării din STAS 11100/1-93. În conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizată printr-un coeficient $K_s=0.08$ și o valoare a perioadei de colt $T_c=0.7$ secunde.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

Din punct de vedere al climei, mun. Bistrita se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

În ceea ce privește zona seismică de calcul, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure în intervalul mediu de recurență $1MR=100$ ani, $a_g=0.08$, iar valoarea perioadei de colt $T_c=0.7$ sec, conform P100/1-2006.





În concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II.4. Circulația

Accesul auto și cel pietonal pe teren se realizează de pe strada Subcetate și de pe strada Drumul Cetății. În faza aceasta se vor stabili punctele de acces în interiorul parcelei pe care se intenționează a fi edificată construcția.

II.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat există 2 construcții vechi – casa cu regim de înălțime P și Sc=59mp și anexa P cu Sc=14mp, care urmează să fie demolate. Molozul rezultat va fi colectat selectiv și transportat la o firmă care se ocupă cu reciclarea materialelor din demolări.

În zona studiată există clădiri – rezidențiale și locuințe individuale.

Fondul construit limitrof sitului studiat este alcătuit din imobile cu locuințe colective, de tip pavilionar, clădiri aflate în construcție, cu un regim de înălțime P+6E, la nord și locuințe individuale cu regim de înălțime de max. P+2E.

II.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă:

La data întocmirii prezentei documentații, în municipiul Bistrița, în zona studiată, există un sistem centralizat de alimentare cu apă, ce asigură premisele alimentării cu apă a obiectivului propus.

Sistemul de alimentare cu apă existent în zonă este un sistem inelar, ceea ce asigură o alimentare cu apă fiabilă și permanentă.

Canalizarea:

La data întocmirii prezentei documentații, în municipiul Bistrița, în zona studiată, există un sistem centralizat de canalizare în sistem unitar, ce asigură premisele preluării de la obiectivului propus, atât a apelor uzate menajere cât și a apelor meteorice.

Sistemul centralizat de canalizare existent în zonă este un sistem unitar (apele menajere și apele meteorice sunt preluate în același colector stradal de canalizare existent).

Sistemul existent de canalizare centralizată asigură preluarea în bune condiții a apelor uzate menajere și meteorice, de la obiectivul propus, în regim continuu și permanent.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețele electrice de joasă și medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Sub Cetate există rețea de gaze naturale care asigură alimentarea cu gaze naturale a obiectivului propus.





II.7. Probleme de mediu

Construcțiile funcțiunilor propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizată, cu o ocupare de spații verzi care să respecte cerința minimă de 30% din care minim 20% pe teren natural.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe colective, dotări, servicii, alimentație publică și comerț. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

II.8 Necesități și opțiuni

Proiectul de față a fost supus unui studiu de oportunitate în cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizării unui Plan Urbanistic Zonal datorită faptului că noile aspirații ale zonei nu mai corespund cu cele deja stabilite în zona studiată.

Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița detine prevederi urbanistice pentru zona studiată, și de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi, toate acestea stabilite într-un Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- definirea zonificării funcționale
- crearea unui aspect arhitectural corespunzător importanței zonei și funcțiunilor preconizate
- echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente,
- asigurarea posibilităților de a se construi și dezvoltă zona,
- menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant,
- asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal,
- consultarea populației.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare pe baza cărora s-a elaborat prezentul PUZ au fost: studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea au fost elaborate anterior PUZ iar concluziile acestora au fost preluate în cadrul memoriului de prezentare.

Concluzia analizei geotehnice este că pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect

Studiile premergătoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat.

Se dorește schimbarea UTR 24.L2 în UTR 24.L4.I și UTR 24.M/Is :





-UTR 24.L4.I ___ subzona de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu si inaltime maxima de (S)D+P+4E+Er,

- UTR 24.M/Is ___ subzona spatiilor comerciale de tip supermarket

III.2. Prevederi ale PUG existente

Conform PUG zona se afla in UTR- UTR L2

Destinatia zonei: UTR L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate

Utilizari admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate; - micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate; - platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

Utilizari admise cu conditionari:

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare) ;
- anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subzistență și agricultura de subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației (se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități);

Utilizari interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;





S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

Ro 18071691, J06/1600/2006
400397 Cluj-Napoca, Romania
str. Calea Somesen, nr. 8

tel 0732.407.583
www.albendiego.ro
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

- realizarea unor false mansarde; - construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros; - depozități de materiale re folosibile;
- 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;
- stații de benzină – PECO; - 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 ;
- rulote izolate.: - campinguri și parcuri de rulote; - rulote izolate;

$POT_{maxim} = 35\%$

$CUT_{maxim} = 1.20$

III.3. Valorificarea cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal, va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent, relationarea zonei propusa studiului cu prezentarea zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin pastrarea unui minim de suprafete de 30% pentru spatiile verzi si amenajarea cu vegetatie plantata, arbori si pomi de inaltime mica si medie din care 20% pe teren natural. Prin amplasarea constructiei se va asigura o cat mai buna insorire a intregului ansamblu.

III.4. Modernizarea circulatiei

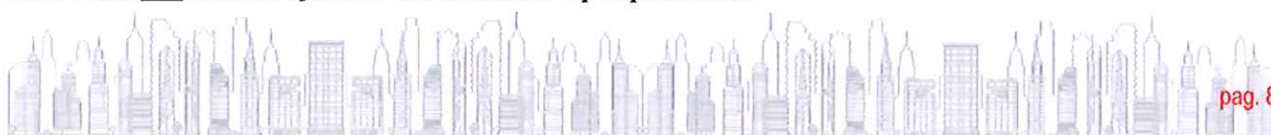
Setul de masuri are ca directii principale eficientizarea circulatiei urbane in directa corelare cu cresterea valorilor de trafic, cu reorganizarea unor relatii si cu dezvoltarea orasului, degrevarea orasului de traficul de tranzit, stimularea deplasarilor pietonale si velo, descurajarea folosirii cotidiene a automobilului personal.

III.5. UNITATEA TERITORIALA PROPUȘA – reglementari, bilant teritorial, indici

III.5.1 Reglementari

UTR 24.L4.I __ subzona de locuire colectiva cu spatii comerciale la parter in regim de construire discontinuu si inaltime maxima de (S)D+P+4E+Er, si

UTR 24.M/Is __ subzona spatiilor comerciale de tip supermarket





Se propune schimbarea functionala a terenului proprietatea beneficiarilor din L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E+M, in UTR24.L4.I- subzona de locuire colectiva cu spatii comerciale la parter cu regim de construire discontinuu si inaltime maxima de (S)D+P+4E+Er, si UTR24.M/Is subzona de spatii comerciale de tip supermarket, cu respectarea conditiilor prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi.

Tema de proiect, stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii, si prevede intocmirea unei documentatii PUZ in intentia construirii unui ansamblu, rezidential cu spatii comerciale la parter cu regimul de inaltime maxim (S)D+P+4E+ER si un imobil de tip supermarket in cladire individuala.

Suprafata totala a terenului studiat este de 11932 mp (cad 84413:6600 mp+ cad 85844:964 mp+cad 85923:4368 mp).

Se propune demolarea constructiilor existente pe teren si realizarea unui ansamblu cu functiuni mixte care va avea demisolul partial destinat functiunilor de tip servicii, alimentatie publica, comert, spatii de birouri, iar restul etajelor vor fi destinate spatiilor rezidentiale colective, si un imobil de tip supermarket situat intr-o cladire independenta. (demisol partial datorat diferentei de nivel a terenului)

Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, schimbarea destinatiei terenului din UTR L2 in UTR 24.L4.I. si UTR24.M/Is cat si ansamblul propus, va duce la dezvoltarea si integrarea unitara atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent.

Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri reprezentative, la nivel ridicat de calitate; respectarea parametrilor urbanistici, al aliniamentelor si al regimului de inaltime prescrise de PUG, pentru zona respectiva; asigurarea locurilor de parcare pentru autoturismele in interiorul parcelei conform regulilor in vigoare.

Cladirile vor respecta inaltimea maxima si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei ce urmeaza a fi restructurata.

O atentie deosebita s-a acordat studierii propunerii de actualizare a PUG al municipiului Bistrita si reglementarilor viitoare ale zonei.

Utilizari functionale

UTR 24.L4.I subzona de locuire colectiva cu spatii comerciale la parter in regim de construire discontinuu si inaltime maxima de (S)D+P+4E+Er, si

- locuinte colective si semicolective medii cu maxim (S)D+P+4E+ER niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuaruri si gradini publice;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;





UTR 24.M/Is subzona spatiilor comerciale de tip supermarket

- comert de tip supermarket, hypermarket, etc, cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate in cladiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp;
- comert si servicii organizate in sistem "mall";
- reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere, revizie, service, garantii, etc);
- activitati complementare/ de sustinere a profilului functional al zonei- administrative, comerciale, de cazare turistica, de loisir, etc.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei :

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare; precum si posibilitatea realizarii accesului in toate proprietatile.
- imbunatatirea circulatiei carosabile si pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei si a legaturilor dintre acestea;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- regularizarea strazilor limitrofe;

Circulatiile

- din strada Subcetate se va face accesul in zona de supermarket si din str Drumul Cetatii prin accesul existent , se va face accesul spre zona de locuinte colective.

Imobil de tip supermarket: Sc = 2000mp

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp
- 73 locuri de parcare supraterrane pentru Supermarket

Imobil locuinte colective+comercial: Sc=2540mp

Iloc / apartament - 130 locuri de parcare locuinte

Spatii comerciale - *1loc/200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de pana la 400 mp;*

- 13 locuri de parcare comercial subterane

- 7 locuri de parcare supraterrane

TOTAL - 150 parcare pentru imobil locuinte colective si spatiile comerciale aferente.

Regimul de aliniere

Cladirile vor fi retrase dupa cum urmeaza :

Se propun retrageri de min. 22,00 m fata axul drumului (str.Cetatii), respectiv 6,00 m sau H/2 fata de limitele laterale, si 6,00 m sau H/2 fata de limita posterioara. Se pot retrage la mai putin decat a fost mentionat mai sus, prin acorduri notariale, respectand codul civil. Intre cele 2 subzone propuse distanta fata de limitele laterale va fi de min 3.00 m

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m pentru zona cu camere locuibile ,minim 1/2H in cazul in care nu exista geamuri. Cladirile pot fi alipite si pe calcan cu respectarea normelor sanitare in vigoare.



**Regimul de inaltime propus**

Regimul de inaltime maxim propus este de S+D+P+4E+Er cu o inaltime totala ce nu va depasi 22.50 m.
Se admit niveluri parțiale (supante, mezanine, etaje retrase) cu condiția încadrării în înălțimea reglementată.

BILANT DE OCUPARE A TERENULUI

S zona studiata = 11.932mp (cad 84413:6600 mp+ cad 85844:964 mp+cad 85923:4368 mp).

Se propune o repartizare a terenului dupa cum urmeaza:

Parcela1 - S = 7.005mp pentru supermarket

Parcela2 - S = 4.927mp pentru imobil locuite colective si servicii

PARCELA 1 PROPUSA 7005 mp				PARCELA 2 PROPUSA 4927mp			
UTR 24. M/Is		POT 50% CUT. 3.00		UTR 24 L,4,I		POT 35% CUT. 3.00	
		PROPUS				PROPUS	
		mp	%			mp	%
Suprafata de teren		7005	100%	Suprafata de teren		4927	100%
Constructii		3500	50%	Constructii		1724,45	35%
Circulatii auto/pietonale		2105	30,0%	Circulatii auto/pietonale		1724,45	35%
Spatii verzii		1400	20%	Spatii verzii		985,40	20%
Spatii libere		0	0%	Spatii verzi amenajate		492,7	10%

Spatiul verde reprezinta 30% din suprafata terenului studiat, din care cel putin 20% trebuie amenajat pe teren natural.

POT maxim = 50% , CUT maxim = 3 pentru unitatea de referinta UTR.24.M/Is

POT maxim = 35% , CUT maxim = 3 pentru unitatea de referinta UTR.24.L.4.I

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**Alimentarea cu apa**

Cladirile vor fi alimentate cu apa din reseaua publica a orasului pe cheltuiala beneficiarului.

Canalizarea

Apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate si deversate in reseaua de canalizare publica a orasului pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrica

Constructiile vor fi conectate la reseaua de medie tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate pe cheltuiala beneficiarului.



Telecomunicatii

Constructiile vor fi conectate la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu caldura

In apartamentele din imobilul de locuinte colective se va realiza in regim individual, cu ajutorul unor centrale termice pe gaz iar in spatiile comerciale din imobilul de locuinte colective/Supermarket agentul termic se va realiza cu ventiloconvectoare/pompe de caldura pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu gaze naturale

Cladirea va fi conectata la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate pe cheltuiala beneficiarului.

Gospodarire comunală

Toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate pe cheltuiala beneficiarului.

III.7. Protectia mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale. Inaintea eliberarii DTAC se va realiza un studiu geo complex iar daca se vor constata ca exista pericole de alunecari sau deplasari de teren se vor lua masuri speciale de consolidare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, deoarece apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reseaua publica de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre o firma autorizata.

Plantari de zone verzi

Spatiu verde va ocupa o suprafata de 30% din parcela dar cel putin 20% se vor amenaja pe teren natural si diferenta de 10% la alta cota fata de CTA. Se vor planta arbori si arbusti, in special in zona cuprinsa imobilele de locuinte, unde se vor amenaja spatii verzi de loisir si de joaca pentru copii, insa si perimetral, intre cladirile de locuit si circulatiile auto.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicita la randul ei o zona de protectie.

III.8. Obiective de utilitate publica

Parcela obiect a prezentei documentatii identificata prin cad = 11932mp (cad 84413:6600 mp+ cad 85844:964 mp+cad 85923:4368 mp).din localitatea Bistrita (intravilan),jud. Bistrita Nasaud nu face subiectul unor operatiuni notariale specifice de dezmembrare sau cedare.

Categoriile de interventii asupra terenului propuse prin prezenta documentatie nu presupun nici realizarea unor obiective de utilitate publica nici schimburi sau cedari de proprietati .





S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

Ro 18071691, J06/1600/2006
400397 Cluj-Napoca, Romania
str. Calea Someșeni, nr. 8

tel 0732.407.583
www.albendiego.ro
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

Situatia existenta din punctul de vedere al proprietati asupra terenului va ramâne neschimbata.

IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu intentioneaza sa modifice regimul de construire al terenului studiat prin modificarea unor parametri urbani.

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

- Consideram ca intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General: funcțiuni mixte- locuire, birouri, servicii, alimentare publica, comerț etc , cu modificările necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

- Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 50% pentru spații comerciale și 35% pentru locuire, iar CUT maxim să fie 3.00. Se vor amenaja zone de loisir în interiorul parcelei- spațiu de joacă pentru copii și spații verzi.

Priorități de intervenție

- realizarea unui imobil ce va avea un regim de înălțime de maxim (S)D+P+ 4E+Er din care, subsolul va fi ocupat de parcaje, parterul va funcționa ca dotări birouri, comerț, servicii, alimentare publica iar etajele superioare vor fi destinate unităților locative.
- Realizarea unui supermarket cu regimul de înălțime parter, care va funcționa ca spațiu de comerț și depozitare
- necesarul de parcaje conform normelor în vigoare va fi asigurat pe parcela proprie.

august 2020



Intocmit

Sef Proiect



Arch. Alexandra Radu

Arch. Ștefan Marina

