



ARCHDESIGN
birou de arhitectura

**INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII
COMERCIALE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA. AMENAJARI
EXTERIOARE, ACCESE, PARCAJE, TOTEM PANOURI PUBLICITARE**

FAZA - PUZ

Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu, jud. Bistrita-Nasaud
Proiect nr. 08 /2018

Beneficiar: s.c. Rapid s.a.
Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu,
nr. 7-9, jud. Bistrita-Nasaud

Amplasamentul : Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu,
jud. Bistrita-Nasaud

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.
Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

Proiectant arhitectura: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

arh. Victor Mihailescu

Proiectant de urbanism: arh. Ștefănuți Nicolaie Ioan

A. FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 08/2018

Denumire lucrare: **Intocmire documentatie PUZ pentru construire spatii comerciale, sistematizare pe verticala. Amenajari exterioare, accese, parcaje, totem panouri publicitare**

Amplasament: Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar: s.c. Rapid s.a.
Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu,
nr. 7-9, jud. Bistrita-Nasaud

Data: 02.2019

Nr. proiect **08 / 2018**

Faza proiect: **Plan Urbanistic Zonal**

Colectiv de proiectare: Proiectant general S.C. archdesign S.R.L.

sef proiect: arh. Victor Mihailescu

desenator: Claudiu Popa

proiectant urbanism: arh. Ștefănuți Nicolaie Ioan

.....



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROIECTULUI

I.1. Denumirea obiectivului: **INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA. AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE, PARCAJE, TOTEM PANOURI PUBLICITARE**

I.2. Amplasamentul: Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu,
jud. Bistrita-Nasaud

I.3. Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

I.4. Beneficiari: s.c. Rapid s.a.
Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu,
nr. 7-9, jud. Bistrita-Nasaud

I.5. Data elaborarii PUZ : **Ianuarie 2019**

I.6. Suprafata reglementata: 13 024 mp (acte)
12 992 mp (masurat)

2. Obiectul P.U.Z.

2.1. Obiectul P.U.Z. consta în studierea și rezolvarea problemelor functionale, tehnice și estetice din zona studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului, in baza Certificatului de Urbanism nr. 991 din 21.05.2018, in vederea obtinerii Avizului PUZ in scopul **Intocmire documentatie PUZ pentru construire spatii comerciale, sistematizare pe verticala. Amenajari exterioare, accese, parcaje, totem panouri publicitare**, cu scopul amplasarii a doua spatii comerciale pe cele doua loturi (câte un spațiu comercial pe fiecare lot), amenajarea incintei prin sistematizarea verticala a terenului, amplasare de locuri de parcare, alei carosabile și pietonale, amplasare totem și panouri publicitare, respectiv imprejmuirea terenului.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrita nr. 136/2013, imobilul este situat in intravilanul localitatii, având ca destinație urbanistica: UTR5, IS1 - subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementarii destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentatii și pentru stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesara elaborarea unei documentatii Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

Astfel, prin documentatie se propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de CF (anexate).

În acest scop a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 17 din 20.08.2018 prin care, în conformitate cu reglementările PUG Bistrita, se solicită reglementarea întregului teren definit prin:

CF 77042, nr. cad 77042, St = 481 mp (acte), St = 449 mp (masurat)

CF 77118, nr. topo 8476/1, St = 513 mp

CF 77119, nr. topo 8476/2, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. topo 8476/5, St = 1 732 mp

CF 77121, nr. topo 8476/7, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. topo 8476/6, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. topo 8476/4, St = 1 114 mp

Terenurile și construcțiile existente sunt în proprietatea s.c. Rapid s.a. și totalizează o suprafață de teren de:

S totala teren = 13 024 mp (acte)

S totala teren = 12 992 mp (masurat)

Prin regulamentul PUG Bistrita, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului în subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general, UTR5, IS1.

În vederea definirii celor două loturi de teren și amplasării pe acestea a două spații comerciale, prin documentatie se propune instituirea unui nou UTR cu caracteristici aproximativ similare cu cel existent însă prin care se vor detalia condițiile de amplasare (funcțiuni admise, alinieri și retrageri, volumetrie și stabilirea indicilor de ocupare a terenului).

Astfel, prin documentatie se propune modificarea zonei:

- existent – **UTR 5, IS1** – subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general
- propus – **UTR 5, IS2** – subzona institutiilor publice și serviciilor de tip comercial și servicii de comerț cu produse alimentare și nealimentare și alimentare publică de cartier
- organizarea acceselor pe amplasamentul studiat
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita „retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m” iar în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 991 din 21.05.2018 „la strada Colibitei (limita posterioară) construcțiile se vor retrage la o distanță de minim 6.00 m – astfel se instituie retragerea de minim 6,00 m față de limita posterioară a amplasamentului
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita la art 13 – Spații libere și plantate „se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă” iar în conformitate cu Anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 „pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 – 5 % din suprafața totală a terenului”. Astfel, prin PUZ se propune asigurarea unui procent de spații verzi și plantate de minim 15 % din suprafața terenului
- nu se propune modificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime).

Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiilor de tip spații comerciale ca utilizări permise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornisa, la coama, după caz) și



caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);

- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

2.2 Solicitari ale temei program.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu reglementările PUG Bistrita, PUG Bistrita, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului în subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general, UTR5, IS1, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG Bistrita, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată atât de funcțiunea rezidențială de tip locuințe colective cât și de funcțiunea de instituții și servicii, de un parcelar structurat, rețrăse din aliniament.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare locală a municipiului Bistrita pentru perioada 2010-2030” printre liniile directoare ale programului de dezvoltare durabilă ale

municipiului, dezvoltarea comerțului ocupa un loc important.

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al municipiului Bistrita.
- Strategia de dezvoltare locala a municipiului Bistrita pentru perioada 2010-2030
- Certificat de urbanism nr. 991 din 21.05.2018
- Aviz de oportunitate nr. 17 din 20.08.2018
- Documentatia cadastrala

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu geotehnic
- Avize și Acorduri prin certificatul de urbanism și studiul de oportunitate

3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Bistrita cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

3.4. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de SC Topo Cenani SRL și cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelilor edilitare (apa, canalizare, electricitate, telefonie).

3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile PUG Bistrita cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Bistrita, condițiile avizului de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

1.1. Date privind evoluția zonei

Cartierul „Andrei Mureșanu” (cunoscut și ca zona Lamă) din nord-estul municipiului – situat în continuarea cartierului „Decebal”, delimitat de străzile Colibiței (nord), Ioan Slavici, Crinilor (vest), 1 Decembrie la sud, Calea Moldovei, limita zona industrială Est. Este, de asemenea, o zonă relativ centrală, cu locuințe de confort mediu. Limita de est a cartierului este difuză și se întrepătrunde cu o zonă de case, majoritatea construite în sec. al XX-lea, în prelungirea spre nord a centrului istoric.

La limita cu zona industrială Calea Moldovei, se află Strada Sucevei, cu o zonă cu locuințe de calitate slabă, fiind construite pentru a asigura cazarea muncitorilor din zona industrială, multe dintre blocuri aflându-se anterior în proprietatea întreprinderilor comuniste.

2. Incadrarea in localitate

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii



Zona studiata se afla situata in intravilanul municipiului Bistrita, pe strada Andrei Muresanu, în apropiere de intersecția cu strada Ioan Slavici.

In prezent pe amplasament exista imobile fara valoare arhitecturala deosebita, care au functiuni diferite ateliere, hale, magazine, depozite, centrale termice, vestiare si grupuri sanitare.

In conformitate cu extrasele CF (anexate) :

CF 77042, nr. cad 77042, St = 481 mp (acte), St = 449 mp (masurat)

CF 77118, nr. topo 8476/1, St = 513 mp

CF 77119, nr. topo 8476/2, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. topo 8476/5, St = 1 732 mp

CF 77121, nr. topo 8476/7, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. topo 8476/6, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. topo 8476/4, St = 1 114 mp

terenurile si constructiile existente sunt in proprietatea s.c. Rapid s.a. și totalizeaza o suprafata de teren de:

S totala teren = 13 024 mp (acte)

S totala teren = 12 992 mp (masurat)

I. Teren identificat prin CF 77042, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafata St = 481 mp (acte), și respectiv St = 449 mp (masurat) și nr. topografic 77042. Construcția existentă pe teren are o suprafata desfășurată de 1208 mp, cu funcțiune nedeterminată, aflându-se într-un stadiu de construire nefinalizat, cu un regim de înălțime P+3E. Suprastructura este realizată din cadre de beton armat, umplutură din zidărie de cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă.

II. Teren identificat prin CF 77118, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafata St = 513 mp și nr. topografic 8476/1. Construcțiile existente pe teren însumează o suprafata



de 748,25 mp.

C3 este o construcție cu funcțiunea de sediu administrativ, are un regim de înălțime P+1E și o suprafață desfășurată de 686 mp. Suprastructura este realizată din cadre de beton armat și umplutură de zidărie, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

C4 este o construcție cu funcțiune de sală pentru protocol, are un regim de înălțime P și o suprafață de 62,25 mp. Suprastructura este realizată din cadre de beton armat și umplutură de zidărie, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

III. Teren identificat prin CF 77119, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 2.505 mp și nr. topografic 8476/2. Construcția existentă pe teren are o suprafață desfășurată de 2017,42 mp, cu funcțiune de hală confecții metalice și un regim de înălțime P. Suprastructura este realizată din cadre de beton armat, umplutură din zidărie de cărămidă, acoperiș terasă cu învelitoare din membrană bituminoasă.

IV. Teren identificat prin CF 77120, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 1.732,0 mp și nr. topo 8476/5. Construcțiile existente pe teren însumează o suprafață de 1.125,0 mp.

C8 este o construcție cu funcțiunea de hală turnătorie, are un regim de înălțime P+1E și o suprafață desfășurată de 1040,0 mp. Suprastructura este realizată din cadre de beton armat și umplutură de zidărie, acoperiș terasă cu învelitoare din tablă.

C9 este o construcție cu funcțiunea de anexă, are un regim de înălțime P și o suprafață construită de 85 mp. Suprastructura este realizată din zidărie de cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare de țiglă ceramică.

V. Teren identificat prin CF 77121, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 1.843,0 mp și nr. topo 8476/7. Construcțiile existente pe teren însumează o suprafață de 387,90 mp.

C6 este o construcție cu funcțiunea de centrală termică, are un regim de înălțime P și o suprafață construită de 147,50 mp. Suprastructura este realizată din zidărie de cărămidă, structură acoperiș metalică cu învelitoare din tablă.

C7 este o construcție cu funcțiunea de magazie, are un regim de înălțime P și o suprafață construită de 240,40 mp. Suprastructura este realizată din zidărie de cărămidă, structură acoperiș metalică cu învelitoare din tablă.

VI. Teren identificat prin CF 77122, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 4.836,0 mp și nr. topo 8476/6. Pe teren nu sunt identificate construcții existente.

VII. Teren identificat prin CF 76388, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 1.114,0 mp și nr. topo = 8476/4. Construcția existentă pe teren are o suprafață desfășurată de 849,31 mp, cu funcțiune de atelier perii și forjă și un regim de înălțime P. Suprastructura este realizată din cadre de beton armat, umplutură din zidărie de cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

Bilant teritorial existent :

S totala teren = 13 024 mp (acte)

S totala teren = 12 992 mp (masurat)

S construita = 5 816,00 mp

S desfasurata = 9 816,00 mp

P.O.T. existent= 38,65%

C.U.T. existent= 0,76

Terenul studiat nu prezinta denivelari semnificative reprezentând o configuratie stabilă fără alunecari de teren sau tasari pronuntate.

Amplasamentul studiat are urmatoarele vecinătăți:

NR. C.F.	NR. CADASTRAL	NR. TOPOGRAFIC	SUPRAFATA (mp)	NUME PROPRIETAR
71680	71680	3/3; 3/5/2; 2/1; 3/7/1	5092	Universitatea Babes Bolyai Cluj-Napoca
71216	71216	3/4/2/3/1	621	Judetul Bistrita-Nasaud, dom. privat
70457	70457	3/4/2/3/2	469	Teren: Judetul Bistrita Nasaud
				Constructia: S.C. Agroservice S.R.L. Bistrita, CUI 567766
55384		3/4/2/2	1135	Judetul Bistrita-Nasaud
67281	67281	6592/1/2/2/1	643	Ciorba Maria si sotul Ciorba Teodor
79482	79482		15134	mun. Bistrita, CIF 4347569, dom. public
				mun. Bistrita, CIF 4347569
58187	58187	6/1/1/2	405	Ambrus Ioan Stefan si sotia Ambrus Violeta Marcela
57827		6/1/1/1; 7/1	476	S.C. Omniasig Vienna Insurance Group S.A, CIF 14360018
77538	77538		24810	mun. Bistrita, CIF 4347569

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, constructiile propuse se vor integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona. Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala, fiind construite pe un parcellar neomogen și parțial neregulat.

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retelele edilitare necesare (apa, canal, electricitate, telefonie).

3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

In conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Geodesign SRL (drd. ing. Denisa Pasca) și verificat de către verficator atestat MDRT ing. Vasile Farcas (referat nr. 269/06.06.2018) arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Apa subterana a fost interceptata la cote cuprinse intre -2,90 m și -3,90 m, nivelul hidrostatic , in perioadele abundente in precipitatii, poate urca pana la suprafata, fapt ce impune hidroizolarea substructurii. Clima este de tip continental moderat, cu unele influente polar



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

maritime si temperat maritime. Vanturile sufla din sector estic si au o medie de 3,1 m/s. Adâncimea de îngheț este de 1,00 m (STAS 6054/77). Conform P100/1-13 zona seismică de calcul este caracterizată de valori ale accelerației terenului $a_g = 0,10$ g și valoarea perioadei de control a spectrului seismic $T_c = 0,7$ sec.

Recomandarile studiului geotehnic sunt urmatoarele:

- se recomanda folosirea fundatiilor izolate sub stalpii structurali și a grinzilor de fundare sub pereți cu rezemare pe fundatiile stalpilor. Eventuala umplutura din jurul constructiei se va executa în straturi de 0,20 m bine compactate (D.100 %);
- sapaturile se vor lasa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din sapatura se va depozita la minim 2,00 m de marginea sapaturii;
- sapaturile se executa sprijinit cu elemente calculate, conform NP124-2010 sau in taluz panta 1:2.
- in cazul in care la cota de fundare se vor intalni accidente litologice (zone de alterare cu consistenta mai redusa, lentile de nisip etc) sapatura se va adanci pana la interceptarea stratului de fundare.
- toate lucrarile circuitului zero (saparea fundatiilor, turnarea talpilor si elevatiilor) se vor executa fara intreruperi si intr-un timp cat mai scurt posibil
- pe timpul executarii lucrarilor se vor respecta normele de protectie a muncii
- orice neconcordanta litologica va fi adusa la cunostinta inginerului geotehnician.

4. Circulatia

Strada Andrei Muresanu este o strada modernizata prezentand în sectiune transversala cate doua benzi de circulatie de câte 3,50 m pe sens, zona delimitata pentru parcare de-a lungul strazii a autoturismelor și trotuare cu latimi variabile de ambele părți ale strazii. Intercalat între accesele auto pentru fiecare parcela în parte exista porțiuni de spatii verzi amenajate cu gazon și arbusti de mici dimensiuni (foioase).

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

În conformitate cu reglementările PUG Bistrita, PUG Bistrita, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului în subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general, UTR5, IS1, în afara perimetrelor de protecția a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

5.2. Relationari între functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de institutii publice si servicii.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Construcțiile extestente pe amplasamentul studiat nu prezinta valoare arhitectural-urbanistica unele aflandu-se aproape în stare de degradare. Amplasamentul este acoperit cu construcții în proportie de aproape 40 % restul fiind reprezentat de platforme betonate și suprafete neamenajate.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este slab dezvoltata din acest punct de vedere.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

În proximitatea sitului studiat există spații verzi publice de-a lungul strazii Andrei Muresanu. Spațiul verde din interiorul parcelelor este constituit din terenuri și spatii neamenajate. Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile în vigoare.

Bilantul spatiilor verzi este urmatorul:

Suprafata spatii neamenajate: 7 990,50 mp



5.7. Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine

În zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfuncționalități

În zona nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii și conformării zonei.

6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (canalizare, apă, electricitate, gaz, telefonizare). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

7. Probleme de mediu

7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Clădirile existente pe amplasament se afla, în prezent, într-o stare avansată de degradare, unele aproape demolate în întregime. Una dintre clădiri este acoperită cu azbociment. Platformele din incintă sunt parțial platforme betonate, parțial dalate, toate aflate în aceeași stare avansată de degradare. Restul incintei este constituită din spații neamenajate cu vegetație spontană, 6 tuia și 7 brazi. De asemenea pe amplasament mai există și următoarele: utilaje și deseuri metalice, deseuri din azbociment/azbest, deseuri de material plastic, hârtie, carton, lemn (paleti și mobilier), deseuri electrice și electronice, anvelope uzate, recipiente metalici, menajere, reactivi chimici, aparatura de laborator, cabluri electrice. Prin intermediul unei alte documentații s-a propus desființarea tuturor construcțiilor, a platformelor și a instalațiilor, existente pe amplasament și pregătirea terenului pentru viitoarea investiție.

7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

În situația actuală, nu există situații care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecția

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

În conformitate cu reglementările PUG Bistrita, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecția a acestora.

7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. Opțiuni ale populației

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;

- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;

- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală;

- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regulă pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac mai puțin interesante pe cele pe termen scurt, înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG Bistrița.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Tipul de proprietate asupra imobilelor care constituie amplasamentul studiat este proprietate privată.

În conformitate cu extrasele CF (anexate) :

CF 77042, nr. cad 77042, St = 481 mp (acte), St = 449 mp (masurat)

CF 77118, nr. topo 8476/1, St = 513 mp

CF 77119, nr. topo 8476/2, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. topo 8476/5, St = 1 732 mp

CF 77121, nr. topo 8476/7, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. topo 8476/6, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. topo 8476/4, St = 1 114 mp

terenurile și construcțiile existente sunt în proprietatea s.c. Rapid s.a. și totalizează o suprafață de teren de:



S totala teren = 13 024 mp (acte)
S totala teren = 12 992 mp (masurat)

2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu reglementările PUG Bistrita, PUG Bistrita, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului în subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general, UTR5, IS1, în afara perimetrelor de protecția a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului în panta usoara și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi noninvazive și care să ridice nivelul cadrului construit în zona.

4. Modernizarea circulației

În prezent strada Andrei Muresanu este o strada modernizata cu 4 benzi de circulatie (2 benzi pe sens) și spații de parcare amenajate adiacent strazii. Strada este marcata și semaforizata corespunzător necesitatilor de trafic.

Strada Colibitei, în prezent se prezintă sub forma unei strazi "de pamant" fara a fi amenajata corespunzător.

În vederea realizării investiției propuse se dorește menținerea accesului de pe strada Andrei Muresanu și modernizarea strazii Colibitei până în zona de acces pe parcela.

5. Zonificare functională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin propunerea avansata se propune schimbarea încadrării și destinației urbanistice a amplasamentului studiat.

Astfel, prin documentatie se propune modificarea zonei:

- existent – **UTR 5, IS1** – subzona institutiilor publice și serviciilor de interes general
- propus – **UTR 5, IS2** – subzona institutiilor publice și serviciilor de tip comercial și servicii de comerț cu produse alimentare și nealimentare și alimentare publica de cartier
- organizarea acceselor pe amplasamentul studiat
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita „retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m” iar în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 991 din 21.05.2018 „la strada Colibitei (limita posterioara) constructiile se vor retrage la o distanță de minim 6.00 m – astfel se instituie retragerea de minim 6,00 m fata de limita posterioara a amplasamentului
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita la art 13 – Spații libere și plantate „se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcela” iar în conformitate cu Anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 „pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 – 5 % din suprafața totala a terenului”. Astfel, prin PUZ se propune asigurarea unui procent de spații verzi și plantate de minim 15 % din suprafața terenului
- nu se propune modificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime).

Având în vedere existența pe amplasament a unor construcții existente, în baza unei documentatii autorizata de desfiintare se propune eliberarea terenului de construcții.

Desfiintarea constructiilor existente pe amplasament se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în „Normativ cadru provizoriu privind demolarea partiala sau totala a constructiilor”



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

indicativ NP 55-88 si „Ghid privind executia lucrarilor de demolare a elementelor de constructii din beton si beton armat” indicativ GE 022-1997.

Aceste lucrari vizeaza desfiintarea constructiilor si instalatiilor existente. Desfiintarea instalatiilor se va realiza pana la limita de proprietate pentru ca viitoarea constructie sa poata fi legata la retele (apa-canal, electrica, gaz, telefonie).

Imobilele se vor demola complet inclusiv fundatiile. Structura se va demola in ordine inversa construirii acesteia. Demolarea partilor componente ale cladirilor sau a unui element de constructie sa nu atraga prabusirea neprevazuta a altei parti sau a altui element din cladirea supusa lucrarilor de demolare sau a constructiilor existente invecinate.

Prin prezenta documentatie se propune demolarea completa a tuturor constructiilor, subterane sau supratere, existente pe terenul studiat, ceea ce presupune:

- demolarea suprastructurii si a elevatiei constructiilor;
- indepartarea in totalitate a fundatiilor constructiilor, a eventualelor utilaje tehnologice a rampelor si a platformelor betonate;
- conformarea si asigurarea impotriva accidentelor a golurilor rezultate in urma indepartarii fundatiilor si pregatirea terenului pentru construirea imobilului ce va fi propus printr-o documentatie tehnica ulterioara prezentei;
- degajarea amplasamentului de moloz, sparturi si indepartarea in totalitate de pe santier a materialelor rezultate prin transportarea acestora prin intermediul firmei de salubritate in baza contractului aferent;
- tehnologia de demolare nefiind limitativa, va putea fi adaptata de catre constructor la mijloacele tehnice de care dispune, cu respectarea legislatiei in vigoare;
- proiectantul avanseaza propunerea ca demolarea constructiilor sa se faca manual in cazul deseurilor pentru care legislatia permite acest lucru; iar pentru celelalte desuri se va aplica metoda adecvata de gospodarire a deseurilor (conform legii in vigoare);
- in cazul demolarii constructiilor subterane se vor lua masuri de protectie astfel incat identificarea acestora sa se faca in conditii de maxima protectie a personalului si a utilajelor iar desfiintarea acestora sa respecte normele de protectie si securitate a muncii.

Masuri ce trebuie luate si instructiunile de lucru in vederea executarii lucrarilor de demolare:

- zona de lucru va fi delimitata iar pentru accesul pe santier vor fi instalate pancarte de avertizare;
- se va instrui personalul executant asupra pericolului si a masurilor de prevenire si stingere a incendiilor cat si a masurilor de protectia muncii;
- se vor scoate de sub tensiune eventualii consumatori de energie electrica din incinta in care se afla instalatiile ce urmeaza a fi desfiintate.

Inceperea lucrarilor de demolare nu este admisa decat dupa luarea tuturor masurilor de siguranta si verificarea acestora de catre factorii de conducere ai societatii ce executa aceste lucrari. In timpul lucrarilor de desfiintare se vor respecta normele de securitate si sanatate in munca in vigoare.

În urma operatiunilor de alipire a terenurilor și apoi de dezlipire a acestora în doua loturi vor rezulta urmatoarele suprafete de teren:

Lot 1, St = 9 604 mp

Lot 2, St = 3 420 mp

Total = 13 024 mp

Descrierea sumara a investitiei ulterioara lucrarilor de demolare pe amplasament:

Parcelele vor beneficia de un acces din str Andrei Muresanu prin intermediul unei servituti de trecere cu latimea de 9,00 m care va fi constituita din ambele terenuri. Lotul 1 va



beneficia de un acces secundar din strada Colibitei.

În urma desființării tuturor construcțiilor, terenul va fi pregătit pentru demararea lucrărilor de construire care vor face obiectul altor documentații specifice.

Pe teren construcțiile se vor amplasa astfel :

Lot 1 - spațiu comercial "A"

- fata de limita de proprietate sud-vest – min. 3,00 m
- fata de limita de proprietate nord-vest – min. 6,00 m
- fata de limita de proprietate nord-est – min. 43,70 m
- fata de limita de proprietate sud-est – min. 10,30 m (78,20 m fata de str. A. Muresanu).

Lot 2 - spațiu comercial "B"

- fata de limita de proprietate sud-vest – min. 22,50 m
- fata de limita de proprietate nord-vest – min. 18,60 m
- fata de limita de proprietate nord-est – min. 3,00 m
- fata de limita de proprietate sud-est – min. 6,00 m (fata de str. A. Muresanu).

Beneficiari:

SC RAPID SA

Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu, nr. 7-9, jud. Bistrita-Nasaud

Amplasament:

Mun. Bistrita, str. Andrei Muresanu, jud. Bistrita-Nasaud

CF 77042, nr. cad 77042, St = 481 mp (acte), St = 449 mp (masurat)

CF 77118, nr. topo 8476/1, St = 513 mp

CF 77119, nr. topo 8476/2, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. topo 8476/5, St = 1 732 mp

CF 77121, nr. topo 8476/7, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. topo 8476/6, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. topo 8476/4, St = 1 114 mp

S totala teren = 13 024 mp (acte)

S totala teren = 12 986 mp (masurat)

Situatia existenta - amplasament

S construita = 5 033,50 mp

S desfasurata = 9 816,00 mp

P.O.T.total existent= 38,65%

C.U.T.total existent= 0,76

Propuneri

Propunere: IS2 - subzona institutiilor publice si

serviciilor de tip comercial si servicii

de comert cu produse alimentare și nealimentare

și alimentatie publica de cartier

- **POT MAXIM ADMIS = 50,00 %**

- **CUT MAXIM ADMIS = 2,5**

- **Regimul maxim de inaltime P+4E**

Se propune alipirea terenurilor iar apoi constituirea a doua terenuri, denumite astfel:

Lot 1, St = 9 604 mp

Lot 2, St = 3 420 mp



Lot 1 - spatiu comercial "A"

St = 9 604 mp

Regim de inaltime: P

S construita = 2 221 mp

S desfasurata = 2 221 mp

- inaltimea maxima = 9.00 m

- suprafete pavate = 5 310 mp

- spatii verzi amenajate = 2 073 mp (21,58 %)

- Nr. locuri de parcare propuse: 140 (nr minim locuri conform anexa 5 la HGR525/1996 - 56 locuri)

Lot 2 - spatiu comercial "B"

St = 3 420 mp

Regim de inaltime: P+1E

S construita = 920 mp

S desfasurata = 1 840 mp

- inaltimea maxima = 9.00 m

- suprafete pavate = 1 984 mp

- spatii verzi amenajate = 516 mp (15,08 %)

- Nr. locuri de parcare propuse: 42 (nr minim locuri conform anexa 5 la HGR525/1996 - 37 locuri)

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
UTR 5 - IS1 - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general	13 024	100.00	0.00	0.00
IS2 - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip comercial si servicii de comert cu produse alimentare si nealimentare si alimentatie publica de cartier	0.00	0.00	13 024	100.00
TOTAL	13 024	100.00	13 024	100.00

BILANT TERITORIAL - LOT 1

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse - spatiu comercial "A"	0,00	0,00	2 221,00	23,13
Suprafete pavate - circulatii auto, pietonale parcaje si platforme	0,00	0,00	5310,00	55,29
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	2073,00	21,58
Spatii neamenajate	9 604,00	90,20	0.00	0.00
TOTAL	9 604,00	100,00	9 604,00	100,00
POT maxim admis	50 %			
CUT maxim admis	2.5			

BILANT TERITORIAL - LOT 2

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse - spatiu comercial "B"	0,00	0,00	920,00	26,90
Suprafete pavate - circulatii auto, pietonale parcaje si platforme	0,00	0,00	1 984,00	58,02
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	516,00	15,08
Spatii neamenajate	9 604,00	90,20	0.00	0.00
TOTAL	3 420,00	100,00	3 420,00	100,00
POT maxim admis	50 %			
CUT maxim admis	2.5			

6. Dezvoltarea echiparii edilitare

6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la reseaua publica de apa existenta, prin conducta de bransament la caminul de apometru, camin situat la limita de proprietate. Aceasta se va realiza conform avizului detinatorului de retele de apa;

Alimentarea cu apa calda se face de la boilerul electric amplasat in spatiul tehnic. Spalatorul amplasat in spatiul de pregatire coacere va fi alimentat de la un preparator instantaneu de apa caldă montat sub acesta.

Hidrantii interiori sunt amplasati in concordanta cu cerintele art. 4.5 din P118/2-2013 in locuri vizibile si usor accesibile in caz de incendiu. Rezerva intangibila de incendiu este pastrata in rezervorul de incendiu amplasat ingropat in exteriorul cladirii. Alimentarea hidrantilor interiori se va realiza prin intermediul unui distribuitor alimentat din reseaua exterioara de hidranti.

In conformitate cu cerintele P118/2-2013, hidrantii exteriori propusi vor fi de tip supraterani Dn 80 mm cu debitul specific de 10 l/s, iar conductele de distributie care alimenteaza hidrantii de incendiu exteriori, vor avea diametrul de 100 mm. Hidrantii exteriori se vor amplasa la minim 5 m de zidul cladirii si la 2 m de bordura partii carosabile. Acestia vor fi dotati cu accesoriile necesare pentru trecerea apei (role de furtun, tevi de refulare etc.) astfel incat sa se asigure parametrii de calcul, debitul de apa si presiunea pentru interventia la nivelul cel mai inalt, conform prevederilor P118/2-2013, art. 6.5. Alimentarea cu apa a retelei de hidranti exteriori si interiori se va realiza de la grupul de pompare special destinat acestora, montat in camera pompelor care este parte integranta din constructia rezervorului subteran.

6.2. Canalizare

Din cadrul obiectivului propus se vor evacua in reseaua de canalizare exterioara existenta urmatoarele categorii de ape uzate:

- a) ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- b) ape de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din avizul detinatorului retelelor.

6.4. Alimentare cu caldura

Imobilele propuse vor avea centrala proprie care va asigura incalzirea.

6.5. Telecomunicatii

Amplasamentul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telecomunicatii. Astfel in zona studiata exista instalatii de telecomunicatii. Conectarea la aceste retele se va realiza in conformitate cu avizul detinatorului acestor retele.

6.6. Gospodarire comuna

În perioada de derulare a lucrarilor de construcție deseurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi incheiate de antreprenorul general.

Deseurile generate, in perioada de funcționare a spațiului comercial, vor fi colectate în felul următor:

- Punctele 1,2,5,6,9 se transporta catre depozitul central de unde pleaca la reciclatori
- Punctul 3 se colecteaza direct din filiala prin firma de salubritate



- Punctul 4 se colectează direct din filiala prin firma Protan
- Punctele 7 și 8 se colectează direct din filiala prin firma Global Eco Center Iasi.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influență negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etans.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampă de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

În vederea protecției aerului, spațiile comerciale vor fi prevăzute cu un agregat de tratare a aerului – 100% aer proaspăt și unități de recuperare a energiei termice din aerul evacuat pentru zona de personal; iar evacuarea aerului viciat (filtrat) se va realiza mecanic.

Evacuarea aerului viciat din grupurile sanitare și vestiarele de la parter și etaj se realizează printr-un sistem comun de tubulatură rigidă circulară neizolată, racordat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat la care este racordat și agregatul de tratare a aerului și unitățile de recuperare a energiei termice din aerul evacuat.

Fiecare grup sanitar și vestiar este prevăzut cu câte un ventilator cu montaj pe tubulatură circulară, echipat cu clapeta de sens și montat deasupra plafonului fals. Aceste ventilatoare vor refula în sistemul comun de tubulatură de evacuare a aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare și vor evacua aerul viciat în exterior.

Elementele folosite pentru extragerea debitului evacuat sunt valvele de extracție prevăzute cu miez central reglabil.

Funcționarea ventilatoarelor va fi comandată de senzorul de prezență din fiecare încăpere în parte și va fi menținută funcționarea 15 minute după parasirea încăperii.

Pentru realizarea aerului de compensare s-au prevăzut grile de transfer montate în uși, la partea inferioară.

Pentru evacuarea fumului din spațiul de coacere s-a prevăzut un ventilator de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatură circulară, echipat cu clapeta de sens și prevăzut cu acționare manuală din buton, racordat la un sistem individual de tubulatură circulară neizolată, conectat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat în exterior la care sunt conectate și celelalte sisteme de evacuare aer viciat.

Pentru evacuarea aerului viciat din spatele peretilor aferenți camerelor frigorifice s-au prevăzut două ventilatoare de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatură circulară, echipate cu clapeta de sens și prevăzute cu funcționare 15 minute într-o oră, racordate la un sistem individual de tubulatură circulară neizolată, conectat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat în exterior la care sunt conectate și celelalte sisteme de evacuare aer viciat descrise mai sus.

Pentru introducerea de aer recirculat din depozit în spatele peretilor aferenți camerelor frigorifice s-au prevăzut două ventilatoare de introducere a aerului cu montaj pe tubulatură circulară, prevăzute cu funcționare 15 minute într-o oră, racordate la sistem individual de tubulatură circulară neizolată.

Pentru funcționarea în cele mai bune condiții a tuturor instalațiilor, toate materialele procurate și introduse în operă vor poseda certificate de calitate cu perioada de garanție asigurată, stabilirea și efectuarea verificărilor periodice, precum și atestate pentru efectuarea de probe obligatorii în perioada de utilizare.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrațiile vor fi utilizate vehicule și utilaje aflate în stare buna de funcționare care corespund cerințelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt de 24 de luni ca perioada de derulare a lucrărilor pentru spațiul comercial se preconizează ca eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

Pentru ca posibilele hidrocarburi de pe suprafețele carosabile să nu ajungă în sol, subsol sau în apele subterane, prin proiect se prevede amplasarea unui separator de hidrocarburi dispus înaintea deversării apelor pluviale în sistemul urban de colectare a apelor din precipitații.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zona nu au fost identificate riscuri naturale.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate. Racordarea acestor conducte se va face obligatoriu prin sifonare. Condensul provenit de la aparatele frigorifice vor fi colectate cu ajutorul unei rețele de canalizare montată în radier. Astfel aceste ape vor fi direcționate către un cămin exterior din care apa se va infiltra în sol (cămin de scurgere MOPRO). Pentru evitarea înghețului s-a prevăzut un sistem de degivrare ce se va monta pe conductele amplasate în cămin cât și în stratul de pietris de la baza acestuia.

Apele uzate accidentale de pe pardoseala se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseala din inox. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate la căminul de racord canalizare menajeră. De aici vor fi conduse la rețeaua publică de canalizare conform avizului detinatorului de rețele de canalizare;

Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul gheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire. Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate convențional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea în colectorul stradal. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului detinatorului de rețele de canalizare ;

Apele meteorice provenite de pe suprafața parcajelor și a aleilor pietonale sau carosabile sunt considerate a fi infestate cu hidrocarburi și necesită tratare înainte de a putea fi deversate în rețeaua publică de canalizare. Aceste ape cu hidrocarburi sunt preluate cu ajutorul gurilor de scurgere și conduse la separatorul de hidrocarburi (cu by-pass ACO 15/150 l/s amplasat în interiorul incintei, în apropierea accesului propus și în apropiere de rețelele existente de canalizare) și apoi deversate în bazinul de retenție ape pluviale amplasat în imediată apropiere a separatorului de hidrocarburi. Separatorul va fi dotat cu zona separare namol și va avea obligatoriu posibilitatea prelevării de probe în vederea analizei apei tratate de separator. Apa rezultată în urma tratării este considerată convențional curată, conform NTPA 001 și va fi evacuată la rețeaua publică existentă prin pompă conform avizului detinatorului de rețele de canalizare;

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment,



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

caramizi, ceramica, roci, ipsos, plastic, metal, fonta, lemn, sticla, resturi de tamplarie, cabluri, soluții de lacuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.

În perioada de funcționare a spațiului comercial se generează următoarele tipuri de deseuri:

1. ambalaje de hârtie și carton- cod 15 01 01
 2. ambalaje de materiale plastice-(FOLIE) cod 15 01 02
 3. deseuri municipale amestecate(menajere)- cod 20 03 01
 4. deseuri de tesuturi animale - cod 02 02 02
 5. baterii alcaline- cod 16 06 04 sau 16 06 05
 6. tuburi fluorescente și alte deseuri cu conținut de mercur (surse de iluminat)- cod 20 01 21*
 7. namoluri de la separatoarele ulei/apa- cod 13 05 02*
 8. deseuri de la deznisipatoare- cod 19 08 02
 9. deseuri de echipamente electrice și electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 și 20 01 35 - cod 20 01 06
- modul de gospodărire a deșeurilor.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

În conformitate cu ART. 14 din Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor

(1) Pentru asigurarea unui grad înalt de valorificare, producătorii de deșuri și deținătorii de deșuri sunt obligați să colecteze separat cel puțin următoarele categorii de deșuri: hârtie, metal, plastic și sticlă; iar conform Cf. H.G. 856/2002, filialele și depozitele au obligația să raporteze evidența gestiunii deșeurilor către Agențiile Județene de Mediu.

Deșeurile generate, în perioada de funcționare a spațiului comercial, vor fi colectate în felul următor:

- Punctele 1,2,5,6,9 se transportă către depozitul central de unde pleacă la reciclatori
- Punctul 3 se colectează direct din filiala prin firma de salubritate
- Punctul 4 se colectează direct din filiala prin firma Protan
- Punctele 7 și 8 se colectează direct din filiala prin firma Global Eco Center Iași.

Tot în filiala se colectează Hartia/Carton, Folie, Sticlă, DBA și DEEE separat fiecare în recipientii inscripționați sau colorați în conformitate cu prevederile Art. 19 din Legea 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje: Pentru aplicarea unitară la nivel național a colectării selective, deșeurile de ambalaje se colectează în containerele inscripționate cu denumirea materialului/materialelor pentru care sunt destinate și fabricate sau inscripționate în mod corespunzător în culorile albastru - pentru deșuri de hârtie - carton, galben - pentru deșuri de plastic, metal și materiale compozite, verde/alb - pentru deșuri de sticlă colorată/albă și roșu - pentru deșuri periculoase.

Coduri de deseuri pentru DEEE:

- 16 02 11* echipamente casate cu conținut de clorofluorcarburi, HCFC, HFC
- 16 02 13* echipamente casate cu conținut de componente periculoase*2) altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 12
- 16 02 14 echipamente casate, altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 13
- 16 02 15* componente periculoase demontate din echipamente casate
- 16 02 16 componente demontate din echipamente casate, altele decât cele specificate la 16 02 15
- 20 01 21* tuburi fluorescente și alte deseuri cu conținut de mercur
- 20 01 23* echipamente abandonate cu conținut de CFC (clorofluorcarburi)



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

20 01 35* echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21 si 20 01 23 cu conținut de componente periculoși*6)
20 01 36 echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 si 20 01 35

Coduri de deseuri pentru DBA:

16 06 01* baterii cu plumb

16 06 02* baterii cu Ni-Cd

16 06 03* baterii cu conținut de mercur

16 06 04 baterii alcaline (cu excepția 16 06 03)

16 06 05 alte baterii si acumulatori

20 01 33* baterii si acumulatori inclusi în 16 06 01, 16 06 02 sau 16 06 03 si baterii si acumulatori nesortati conținând aceste baterii

20 01 34 baterii si acumulatori, altele decât cele specificate la 20 01 33

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Întreaga suprafața de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zona neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permitând revenirea la folosința anterioară. Deseurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special.

În jurul imobilului propus terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale (inclusiv locuri de parcare) și spații verzi amenajate.

7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu s-au evidențiat disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.



8. Obiective de utilitate publica

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în UTR-ul studiat sunt în proprietate privata.

Pentru realizarea investitiei propuse nu sunt necesare servituti publice, în consecinta nu sunt necesare schimburi de terenuri din proprietate privata în proprietate publica

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie în faza P.U.Z. a fost întocmita la solicitarea beneficiarului în conditiile Certificatului de Urbanism si în conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Huedin.

Astfel, prin P.U.Z. se propune:

- existent – **UTR 5, IS1** – subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general
- propus – **UTR 5, IS2** – subzona institutiilor publice si serviciilor de tip comercial si servicii de comerț cu produse alimentare si nealimentare si alimentatie publica de cartier
- organizarea acceselor pe amplasamentul studiat
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita „retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m”iar în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 991 din 21.05.2018 „la strada Colibitei (limita posterioara) constructiile se vor retrage la o distanța de minim 6.00 m – astfel se instituie retragerea de minim 6,00 m fata de limita posterioara a amplasamentului
- în conformitate cu RLU PUG Bistrita la art 13 – Spatii libere și plantate „se va asigura un procent de spatii verzi de minim 30% pe fiecare parcela” iar în conformitate cu Anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 „pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curti interioare de 2 – 5 % din suprafața totala a terenului”. Astfel, prin PUZ se propune asigurarea unui procent de spatii verzi și plantate de minim 15 % din suprafața terenului
- nu se propune modificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime).

E. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 991 din 21.05.2018;

Aviz oportunitate nr. 17 din 20.08.2017

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentatie cadastrala

CLUJ-NAPOCA

Februarie 2019

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ȘTEFANUTI NICOLAIE IOAN