

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

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

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

Data: 08.2019

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,
nr. 7-9, 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 : **August 2019**

I.6. Suprafața 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 aprobata 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 destinatiei 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.

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, in conformitate cu reglementarile PUG Bistrita, se solicită reglementarea intregului teren



definit prin:

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

CF 77118, nr. Cad 77118, St = 513 mp

CF 77119, nr. Cad 77119, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. Cad 77120, St = 1 732 mp

CF 77121, nr. Cad 77121, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. Cad 77122, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. Cad 76388, 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)

Ulterior obtinerii avizului de oportunitate, avand in vedere rectificarea CF-urilor prin atribuirea de numere cadastrale a fost obtinut un nou Certificat de Urbanism nr. 960 din 02.05.2019.

Prin adresa nr. 42148 din 19.06.2019, emisa de Arhitectul Sef, Servicul de Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Bistrita, se mentioneaza ca Avizul de Oportunitate nr. 17 din 20.08.2018 poate fi utilizat si impreuna cu Certificatul de Urbanism nr. 960 din 02.05.2019, deoarece nu s-a modificat nici amplasamentul si nici obiectivul de investitii solicitat prin certificatul de urbanism anterior.

Conform Certificatului de urbanism nr 991 din 21.05.2018 pe terenul identificat prin CF nr 77120 Bistrita, nr. Top 8476/5 intreaga suprafata de teren de 1732 mp a fost identificata ca spatii verzi, desi pe teren erau mentionate si constructii - Hala turnatorie si anexe (turnatorie, uscator, sopron), laborator, ciclon rumegus, sopron cherestea, statie sablare alice. Ulterior prin rectificarea CF-urilor si atribuirea de nr cadastrale situatia din CF nr 77120 Bistrita, nr. Cad 77120 a fost rectificata, suprafata de 1732 nemaifiind indentificata ca spatii verzi.

Suprafata de 1732 mp, identificata ca spatii verzi, a fost mentionata si in Decizia etapei de incadrare nr. 66 din 22 februarie 2019 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Bistrita-Nasaud pentru desfiintarea constructiilor existente pe amplasament.

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

In vederea definirii celor doua loturi de teren si amplasarii pe acestea a doua spatii comerciale, prin documentatie se propune instituirea unui nou UTR cu caracteristici aproximativ similare cu cel existent insa prin care se vor detalia conditiile de amplasare (functiuni admise, alinieri si retrageri, volumetrie si stabilirea indicilor de ocupare a terenului).

Astfel, prin documentatie se propune modificarea zonei:

- 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 construcțiile comerciale vor fi prevazute spatii 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 spatii 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 natura urbanistică:

- definirea funcțiunilor de tip spatii 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 parcelelor.

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 zona, 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 localitatii, pentru zona studiata.

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.

De asemenea, 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.

Zona este caracterizată atât de funcțiunea rezidențială de tip locuințe colective cât și de funcțiunea de institutii și servicii, de un parcellar structurat, retrace din aliniament.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare locala a municipiului Bistrita pentru perioada 2010-2030” printre liniile directoare ale programului de dezvoltare durabila 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
- Certificat de Urbanism nr. 960 din 02.05.2019
- Adresa nr. 42148 din 19.06.2019, emisa de Arhitectul Sef, Servicul de Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Bistrita
- 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 Cenan SRL și cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentatia 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 utilizata

Metodologia de lucru aplicata 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 Lucrarilor 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 DEZVOLTARII

1. Evoluția zonei

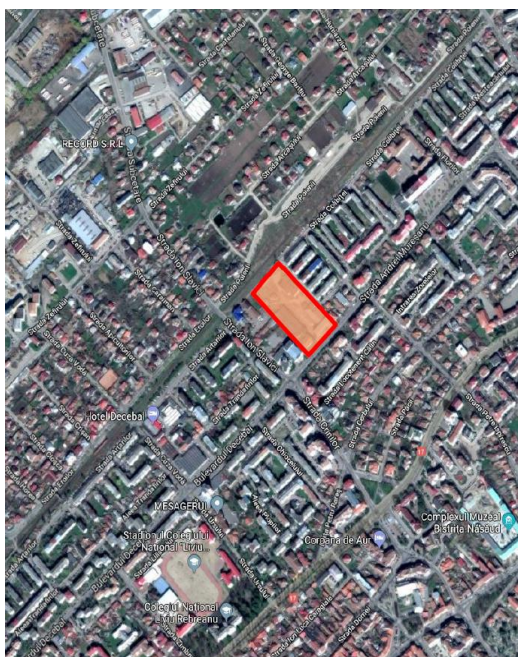
1.1. Date privind evoluția zonei

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, deasemenea, 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 în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității



Zona studiată se afla situată în intravilanul municipiului Bistrița, pe strada Andrei Mureșanu, în apropiere de intersecția cu strada Ioan Slavici.

În prezent pe amplasament există imobile fără valoare arhitecturală deosebită, care au funcțiuni diferite: ateliere, hale, magazine, depozite, centrale termice, vestiare și grupuri sanitare.

În conformitate cu extrasele CF (anexate) :

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

CF 77118, nr. cad 77118, St = 513 mp

CF 77119, nr. cad 77119, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. cad 77120, St = 1 732 mp



CF 77121, nr. cad 77121, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. cad 77122, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. cad 76388, 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 suprafată St = 481 mp (acte), și respectiv St = 449 mp (măsurat) și nr. cad 77042. Construcția existentă pe teren are o suprafată construita la sol de 383 mp – Atelier mecanic in regim de inaltime P+3 prin extindere si supraetajare in curs de executie cu destinatia de spatii comerciale si birouri cu urmatoarea alcatuire: - la parter – 2 magazine desfacere produse alimentare, 2 grupuri sociale, 1 magazie, 1 centrala termica, 1 depozit, cafe bar, hol+casa scarii; - la et I, II si II: 2 magazine desfacere produse industriale, 2 grupuri sociale, 2 vestiare, 1 hol+casa scarii

Construcția se afla 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 suprafată St = 513 mp și nr. Cad 77118. Terenul este neimprejmuit la N, la E este partial delimitat de conturul exterior al constructiilor C1 si C3, la S este delimitat de conturul exterior al constructiilor C1 si C3 si imprejmuit cu gard de beton, la la V este imprejmuit cu gard de plasa.

C1 – nr niveluri: 2, S construita la sol 343 mp – sediu administrativ P+1

C2 – nr niveluri 1, S construita la sol 68 mp – atelier croitorie

C3 – nr niveluri 1, S construita la sol 13 mp – casa poarta

III. Teren identificat prin CF 77119, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafată St = 2.505 mp și nr. Cad 77119. Terenul este partial delimitat de conturul exterior al constructiilor C1, C2 si C4 la N, la E este neimprejmuit, la S este partial delimitat de conturul exterior al constructiei, iar la V este imprejmuit cu gard de plasa si gard de beton.

C1 – nr niveluri 3, S construita la sol 1646 mp – hala confectii metalice, grup social P+2

C2 – nr niveluri 1, S construita la sol 51 mp – ciclon purjare

C3 – nr. niveluri 1, S construita la sol 8 mp – statie compresare

C4 – nr niveluri 1, S construita la sol 52 mp – sopron

IV. Teren identificat prin CF 77120, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafată St = 1.732 mp și nr. Cad 77120. Terenul este delimitat de conturul exterior al constructiilor C1, C7, C8 la N, la E este delimitat de conturul exterior al constructiei C6 si imprejmuit cu gard metal, la S este partial delimitat de conturul exterior al constructiei C1, la V este partial delimitat de conturul exterior al constructiilor C1, C4 si C5.

C1 – nr niveluri 1, S. Construita la sol 102 mp – sopron

C2 – nr niveluri 1, S construita la sol 24 mp – ciclon rumegus

C3 – nr niveluri 1, S construita la sol 84 mp – statie sablare alicie

C4 – nr niveluri 1, S construita la sol 74 mp – sopron cherestea

C5 – nr niveluri 1, S construita la sol 977 mp – hala turnatorie, laborator

C6 – nr niveluri 1, S construita la sol 115 mp – sopron



C7 – nr niveluri 1, S construita la sol 37 mp – uscator
C8 – nr niveluri 1, S construita la sol 23 mp – turn racire

V. Teren identificat prin CF 77121, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 1.843 mp și nr. Cad 77121. Terenul este partial delimitat de conturul exterior al constructiei C7 la N, la E este partial delimitat de conturul exterior al constructiilor C9, C8 si C7, la S este partial delimitat de conturul exterior al constructiilor C1, C2, C3, la V este imprejmuit cu gard de beton.

C1 - nr niveluri 1, S construita la sol 91 mp – transformator
C2 – nr niveluri 1, S construita la sol 57 mp – centrala termica
C3 – nr niveluri 1, S construita la sol 44 mp – statie sablare cu nisip
C4 – nr niveluri 1, S construita la sol 76 mp – sopron
C5 – nr niveluri 1, S construita la sol 402 mp – macara
C6 – nr niveluri 1, S construita la sol 29 mp – depozit carburanti
C7 – nr niveluri 1, S construita la sol 229 mp – depozit central
C8 – nr niveluri 1, S construita la sol 14 mp – birou
C9 – nr niveluri 1, S construita la sol 104 mp – spatii depozitare

VI. Teren identificat prin CF 77122, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 4.836 mp și nr. Cad 77122. Terenul este partial imprejmuit la N cu gard de metal si partial delimitat de conturul exterior al constructiei vecine, la E este partial imprejmuit cu gard de metal si partial delimitat de conturul exterior al constructiei vecine, la S este partial imprejmuit cu gard de metal, iar la V este partial imprejmuit cu gard de beton si partial delimitat de conturul exterior al constructiei vecine.

C1 – nr niveluri, S construita la sol 200 mp - sopron.

VII. Teren identificat prin CF 76388, în proprietatea S.C. RAPID S.A. are o suprafață St = 1.114 mp și nr. Cad 76388. Terenul este delimitat de conturul exterior al constructiei C1 la N, la E este imprejmuit cu gard de plasa si delimitat de conturul exterior al constructiilor C1 si C2, la S este partial delimitat de conturul exterior al constructiei vecine, iar la V este partial delimitat de conturul exterior al constructiei C1.

C1 – nr niveluri 1, S construita la sol 867 mp – magazie, atelier S.D.V., atelier perii, tarc

C2 – nr niveluri 1, S construita la sol 202 mp – sopron

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



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 seismica de calcul este caracterizata de valori ale acceleratiei 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 intrerupere 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 intre 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 reglementarile PUG Bistrita, PUG Bistrita, imobilele sunt situate in intravilanul municipiului in subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general, UTR5, IS1, în afara perimetrelor de protecția a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

5.2. Relationari intre 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

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

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in 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 parcelor este constituit din terenuri și spatii neamenajate. Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile in vigoare.



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

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

5.8. Principalele disfunctionalitati

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

6. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura).

Zona beneficiaza de dotari de infrastructura (canalizare, apa, electricitate, gaz, telefonizare). Pentru racordarea la utilitati se vor prelungi retelele existente.

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cladirile existente pe amplasament se afla, in prezent, intr-o stare avansata de degradare, unele aproape demolate in intregime. Una dintre cladiri este acoperita cu azbociment. Platformele din incinta sunt partial platforme betonate, partial dalate, toate aflata in aceeași stare avansata de degradare. Restul incintei este constituita din spatii neamenajate cu vegetatie spontana, 6 tuia si 7 brazii. De asemenea pe amplasament mai exista si urmatoarele: utilaje si deseuri metalice, deseuri din azbociment/azbest, deseuri de material plastic, hartie, carton, lemn (paleti si mobilier), deseuri electrice si electronice, anvelope uzate, recipienti metalici, menajere, reactivi chimici, aparatura de laborator, cabluri electrice. Prin intermediul unei alte documentatii s-a propus desfiintarea tuturor constructiilor, a platformelor si a instalatiilor, existente pe amplasament si pregatirea terenului pentru viitoarea investitie.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

In situatia actuala, nu exista situatii care sa prezinte riscuri pentru zona studiata.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectia

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

In conformitate cu reglementarile PUG Bistrita, imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. Optiuni ale populatiei

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

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administratiei publice locale prin care asigura planificarea si coordonarea dezvoltarii localitatii. Acest instrument necesita coordonarea eforturilor comunitatii la inca doua nivele: cel al unui plan de management



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 Bistrita.

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. cad 77118, St = 513 mp

CF 77119, nr. cad 77119, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. cad 77120, St = 1 732 mp

CF 77121, nr. cad 77121, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. cad 77122, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. cad 76388, St = 1 114 mp

terenurile și construcțiile existente sunt în proprietatea s.c. Rapid s.a. și totalizează o



suprafața 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 funcțională – 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.

Pentru desfiintarea constructiilor existente pe teren a fost obtinuta **Autorizatia de**



Desfiintare nr. 778 din 31.07.2019.

Desfiintarea constructiilor existente pe amplasament se va face cu respectarea prevederilor cuprinse in „Normativ cadru provizoriu privind demolarea partiala sau totala a constructiilor” 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 desfiintarii tuturor constructiilor, terenul va fi pregătit pentru demararea lucrarilor de construire care vor face obiectul altor documentatii specifice.

Pe teren construcțiile se vor amplasa astfel :

Lot 1 - spatiu 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 - spatiu 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. 4,25 m
- fata de limita de proprietate sud-est – min. 6,00 m (fata de str. A. Muresanu).

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. cad 77118, St = 513 mp

CF 77119, nr. cad 77119, St = 2 505 mp

CF 77120, nr. cad 77120, St = 1 732 mp

CF 77121, nr. cad 77121, St = 1 843 mp

CF 77122, nr. cad 77122, St = 4 836 mp

CF 76388, nr. cad 76388, 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+1E**

- **Inaltimea maxima = 12 m**

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

- 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 = 880 mp

S desfasurata = 1 760 mp

- suprafete pavate = 2 024 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		PROPUS	
	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		PROPUS	
	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 / constructii existente	9 604,00	100,00	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		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse - spatiu comercial "B"	0,00	0,00	880,00	25,74
Suprafete pavate - circulatii auto, pietonale parcaje si platforme	0,00	0,00	2 024,00	59,18
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	516,00	15,08
Spatii neamenajate / constructii existente	3 420,00	100,00	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 colecteaza direct din filiala prin firma Protan
- Punctele 7 si 8 se colecteaza 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 si reducerea incidentelor cu influența negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spatii special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate in spatii sau recipiente, dupa caz, inchise etans.

Avand in vedere perioada scurta si limitata a lucrarilor de construire, măsurile de curatare a rotilor autovehiculelor la ieșirea din santier (rampa de spălare va fi dotata cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul ca amplasamentul se afla la o distanța suficient de mare fata de apele de suprafata este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

În vederea protectiei 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 si vestiarele de la parter si etaj se realizeaza printr-un sistem comun de tubulatura rigida circulara neizolata, racordat la aceiasi grila exterioara de evacuare aer viciat la care este racordat si agregatul de tratare a aerului si unitatile de recuperare a energiei termice din aerul evacuat.

Fiecare grup sanitar si vestiar este prevazut cu cate un ventilator cu montaj pe tubulatura circulara, echipat cu clapeta de sens si montat deasupra plafonului fals. Aceste ventilatoare vor refuza in sistemul comun de tubulaturi de evacuare a aerului viciat din grupurile sanitare si vestiare si vor evacua aerul viciat in exterior.

Elementele folosite pentru extragerea debitului evacuat sunt valvele de extractie prevazute cu miez central reglabil.

Functionarea ventilatoarelor va fi comandata de senzorul de prezenta din fiecare incapere in parte si va fi mentinuta functionarea 15 minute dupa parasirea incaperii.

Pentru realizarea aerului de compensare s-au prevazut grile de transfer montate in usi, la partea inferioara.

Pentru evacuarea fumului din spatiul de coacere s-a prevazut un ventilator de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatura circulara, echipat cu clapeta de sens si prevazut cu actionare manuala din buton, racordat la un sistem individual de tubulatura circulara neizolata, conectat la aceeasi grila exterioara de evacuare aer viciat in exterior la care sunt conectate si celelalte sisteme de evacuare aer viciat.

Pentru evacuarea aerului viciat din spatele peretilor aferenti camerelor frigorifice s-au prevazut doua ventilatoare de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatura circulara, echipate cu clapeta de sens si prevazute cu functionare 15 minute intr-o ora, racordate la un sistem individual de tubulatura circulara neizolata, conectat la aceeasi grila exterioara de evacuare aer viciat in exterior la care sunt conectate si celelalte sisteme de evacuare aer viciat descrise mai sus.

Pentru introducerea de aer recirculat din depozit in spatele peretilor aferenti camerelor frigorifice s-au prevazut doua ventilatoare de introducere a aerului cu montaj pe tubulatura circulara, prevazute cu functionare 15 minute intr-o ora, racordate la sistem individual de tubulatura circulara neizolata.

Pentru functionarea in cele mai bune conditii a tuturor instalatiilor, toate materialele procurate si introduse in opera vor poseda certificate de calitate cu perioada de garantie asigurata, stabilirea si efectuarea verificarilor periodice, precum si atestate pentru efectuarea de probe obligatorii in perioada de utilizare.

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrațiile vor fi utilizate vehicule și utilaje



aflate în stare buna de funcționare care corespund cerintelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt de 24 de luni ca perioada de derulare a lucrarilor pentru spațiul comercial se preconizeaza ca eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

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

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 si 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 retele de canalizare montata in radier. Atsfel aceste ape vor fi directionate catre un camin exterior din care apa se va infiltra in sol (camin de scurgere MOPRO). Pentru evitarea inghetului s-a prevazut un sistem de degivrare ce se va monta pe conductele amplasate in camin cat si in 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 gravitational prin curgere libera la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul caminelor de canalizare aferente investitiei si apoi transportate la caminul de racord canalizare menajera. De aici vor fi conduse la rețeaua publica de canalizare conform avizului detinatorului de rețele de canalizare;

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane. Burlanele vor fi prevazute cu piese speciale pentru curatire. Apele provenite de pe acoperis sunt considerate conventional curate, deci nu necesita tratare inainte de deversarea in colectorul stradal. Evacuarea acestora la rețeaua publica de canalizare se va face conform avizului detinatorului de rețele de canalizare ;

Apele meteorice provenite de pe suprafata parcajelor si a aleilor pietonale sau carosabile sunt considerate a fi infestate cu hidrocarburi si necesita tratare inainte de a putea fi deversate in rețeaua publica de canalizare. Aceste ape cu hidrocarburi sunt preluate cu ajutorul gurilor de scurgere si conduse la separatorul de hidrocarburi (cu by-pass ACO 15/150 l/s amplasat in interiorul incintei, in apropierea accesului propus si in apropiere de rețelele existente de canalizare) si apoi deversate in bazinul de retentie ape pluviale amplasat in imediata apropiere a separatorului de hidrocarburi. Separatorul va fi dotat cu zona separare namol si va avea obligatoriu posibilitatea prelevării de probe in vederea analizei apei tratate de separator. Apa rezultata in urma tratarii este considerata conventional curata, conform NTPA 001 si va fi evacuata la rețeaua publica existenta prin pompare conform avizului detinatorului de rețele de canalizare;

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

În perioada de derulare a lucrarilor de construcție deseurile rezultate pot fi: ciment, 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 deșeuri și deținătorii de deșeuri sunt obligați să colecteze separat cel puțin următoarele categorii de deșeuri: 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 transporta 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 Iasi.

Tot în filiala se colectează Hartia/Carton, Folie, Sticla, 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 deșeuri de hârtie - carton, galben - pentru deșeuri de plastic, metal și materiale compozite, verde/alb - pentru deșeuri de sticlă colorată/albă și roșu - pentru deșeuri 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)
- 20 01 35* echipamente electrice și 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.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

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

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi indepartate de pe amplasament. Platforma organizarii de santier va fi dezafectata permitand revenirea la folosinta anterioara. Deseurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firma autorizata către un depozit special.

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

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati majore in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

8. Obiective de utilitate publica

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

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



D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in 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 comert 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

Certificat de Urbanism nr. 960 din 02.05.2019

Adresa nr. 42148 din 19.06.2019, emisa de Arhitectul Sef, Servicul de Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Bistrita

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentatie cadastrala

CLUJ-NAPOCA

August 2019

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ȘTEFANUTI NICOLAIE IOAN