

## 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii:	PUZ – REALIZARE SPATIU MULTIFUNCTIONAL IN REGIM DE INALTIME D(S)+P+3E+ER CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, FARMACIE, SPATII MEDICALE SI SPATII DE LOCUIT, Bistrita, strada Garii, nr. 7 , jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant:	S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborarii:	iulie 2020
Beneficiar:	SC MURANO SRL

### 1.2. Obiectul lucrarii

Terenul care face obiectul lucrarii este teren proprietate privata a SC Murano SRL si are o suprafata de 1448 mp. conform extrasului CF nr. 54097. Terenul este situat in intravilanul localitatii Bistrita, strada Garii nr, 7.

## 2. Incadrarea in localitate;

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilan in UTR 7 - L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2, in afara zonei protejate. In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea schimbarii regimului tehnic al terenurilor: schimbarea in

**M1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituiții si servicii publice de interes general)

## 3. Situatia existenta

Terenul studiat este delimitat la nord-est de strada Garii, la sud-est strada Nicolae Balcescu, la sud-vest si nord-vest terenuri proprietate privata si publica. In prezent suprafata de teren are reglementari cu locuinte individuale(L2) . Se va tine cont de realizarea proiectului “ Reconfigurarea axei de transport public pe traseul : strada Garii – b-dul Decebal – strada A. Muresanu – strada Nasaudului”, beneficiar UAT municipiul Bistrita, proiect nr. 2/2018, elaborat de SC Starcom Exim SRL, Cluj Napoca.

3.1. Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata , delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

### 3.2. Analiza fondului construit existent

Zona de referinta are o parcelare initiala relativ regulata ca forma si dimensiuni. In prezent lotul studiat are edificate constructii, evidentiate si in extrasul CF nr. 54097:

-C1- casa de locuit regim parter, anul 1970, fundatie beton, zidarie caramida, acoperita cu tigla, compusa din o camera, bucatarie, baie camara, antreu, wc serviciu, pivnita la subsol, S construita = 80 mp.;

-C2- bucatarie de vara, parter, S construita = 11 mp.

-C3- atelier, parter, S construita = 34 mp.;

S construita = 125 mp.

S desfasurata = 125 mp.

S teren = 1448 mp.

### 3.3. Cai de circulatie

Circulatia carosabila si auto se face din strada Nicolae Balcescu. .

### Parcaje si garaje

In prezent se parcheaza in interiorul lotului proprietate privata.

### 3.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat (CF 54097) are POT=8.63%

CUT=0.09

### 3.5.Echiparea edilitara

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, apa-canal, gaze naturale), situate pe strada Garii cat si pe strada Nicolae Balcescu.

### 3.6.Probleme de mediu

In prezent terenul este incadrat la categoria de folosinta arabil, curti constructii si faneata care nu ridica probleme de mediu. Terenul este situat in intravilanul localitatii.

### 3.7.Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata.

## **4.Propuneri**

### 4.1.Elemente de tema si descrierea solutiei

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 1448 mp. ; Se propune schimbarea regimului tehnic al terenurilor: schimbarea reglementarilor in **M1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții si servicii publice de interes general)

Se propune o cladire in regim de inaltime S(D)+P+3E+ER cu functiune mixta.

Se va amenaja un acces auto din strada N. Balcescu. La nivelul terenului se va amenaja accesul la demisolul(subsolul) cladirii, parcare auto (6), accese pietonale, spatii verzi (30 %)

-La nivelul subsolului (demisolului) se vor amplasa 16 parcare ,o zona tehnica, precum si zona de depozitare pubele pentru depozitarea selectiva a gunoiului.

-La nivelul parterului se vor prevedea spatii comerciale (farmacie, spatii alimentatie public, spatii medicale). Pentru spatii comerciale se va prevedea un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;

-La nivelul lsi 2 se va prevedea zona de birouri si spatii medicale. Pentru zona de birouri se vor prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati si un plus de 20 % pentru invitati (conform HG 525/1996).

-La nivelul 3 si ER se vor prevedea locuinte de serviciu (pentru angajatii care vor lucra in cladirea propusa), 6 apartamente.

### 4.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Se propune schimbarea regimului tehnic al terenului , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG pentru construirea unei cladiri multifunctionale si amenajarilor exterioare aferente.

4.3.Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - teren proprietate privata a persoanei juridice initiatoare a prezentului plan delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

### 4.4.Organizarea circulatiei

Cai de comunicatie. Circulatia carosabila se va face din strada Nicolae Balcescu, precum si propunerea deschiderii accesului pietonal din strada Garii.

### Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Accesul pe teren se va realiza din strada Nicolae Balcescu si din strada Garii, accesele fiind dimensionate si pentru accesul masinilor de interventie si salubritate.

Parcaje si garaje: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; conform Regulamentului General de Urbanism .

-se vor asigura 6 locuri de parcare pentru spatiile comerciale;

-se vor asigura 4 locuri de parcare pentru spatiile medicale si zona de birouri;

-se vor asigura 6 locuri de parcare pentru apartamente (aceste locuri de parcare pot sa coincida si cu locurile de parcare pentru celelalte spatii (ca si locuri de parcare pentru personal) cand apartamentele sunt fi folosite ca si apartamente de serviciu) – Apartamentele sunt propuse ca si apartamente de serviciu.

4.5.Zonificarea teritoriului : Se propune o singura zona: **M1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții si servicii publice de interes general) (conform PUG municipiul Bistrita); aceeasi zona cu parcela invecinata la frontul strazii Garii.

Se propune zona mixta in care predominante vor fi spatiile comerciale si de servicii. Se propun suprafete mai mari de 250 mp de spatii comerciale si de servicii, fara a afecta caracterul general al zonei.

Nu se vor amplasa spatii comerciale de mari dimensiuni care sa genereze circulatii auto semnificative.

#### 4.6.Regimul de aliniere

Se propune respectarea aliniamentului existent atat pe strada Nicolae Balcescu, cat si pe strada Garii

Cladirea propusa se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, pentru accesul pompierilor; Fata de limita posterioara, opusa strazii garii, se va prevedea o retragere de 10 m.

#### 4.7.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este :  $S(D)+P+3E+ER$  . Etajele se vor amplasa retras astfel incat sa se respecte pentru fiecare nivel distanta de  $H/2$  pana la limita de proprietate inspre terenul pe care este amplasata institutia sanitara. Se va respecta distanta de 22 m. dintre cladirea propusa si institutia publica (sediul politiei municipale)

#### 4.8.Modul de utilizare a terenului

Se propune amplasarea unei cladiri multifunctionale cu destinatia de spatii comerciale alimentatie publica, birouri, farmacie, spatii medicale si spatii de locuit

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; se vor prevedea perdele de vegetatie inspre loturile alaturate (spre casa de locuit, respectiv spre institutia sanitara existenta)

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% ;

S construita = 651.5 mp.

S desfasurata ~ 2172 mp.

S teren = 1448 mp.

POT propus= max 45%, CUT propus= max 1.5

#### 4.9.Bilant teritorial general .

	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Spatii construite	125	8.63	651.5	45
Circulatii carosabile / pietonale			274.6	18.9
Parcaje			87.5	6.1
Spatii verzi amenajate			434.4	30
Spatii verzi neamenajate /gradina/alei	1323	91.37		
Suprafata teren	1448	100	1448	100

#### 4.9.Reglementari edilitare

Rețelele edilitare sunt prezente pe strada Garii si pe strada Nicolae Balcescu : retea de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare. Viitoarele constructii se vor incalzi cu ajutorul unor centrale pe combustibil gazos .

#### 5.Analiza efectelor potentiale asupra mediului

##### **5.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

**a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:**

PUZ-ul propus creează un cadru pentru proiecte și pentru activități viitoare și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată la amplasamentul studiat.

Prin PUZ-ul studiat se propune o singura zona: **M1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general) (conform PUG municipiul Bistrita); aceeași zona cu parcela învecinată la frontul strazii Garii.

Se propune zona mixtă în care predominante vor fi spațiile comerciale și de servicii. Se propun suprafețe mai mari de 250 mp de spații comerciale și de servicii, fără a afecta caracterul general al zonei. Nu se vor amplasa spații comerciale de mari dimensiuni care să genereze circulații auto semnificative.

- stabilirea funcțiunii zonei:

- precizarea regimului de înălțime: Regimul de înălțime propus este : S(D)+P+3E+ER

și a indicatorilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);

POT propus= max 45%,

CUT propus= max 1.5

- realizare accese carosabile și pietonale;
- aliniamente obligatorii, distanțe de retragere de la aliniament;
- echiparea edilitară a amplasamentului;
- reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri;
- reguli cu privire la păstrarea integrității mediului;

**b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:**

Conform Certificatului de urbanism și a extrasului CF, folosința actuală a terenurilor este arabil, curți construcții și fâneată. Terenul se învecinează cu terenuri proprietate privată și cai de acces (drumuri) aflate în domeniul public

Pentru a nu influența zonele învecinate și pentru a nu crea disconfort din acest punct de vedere, se vor lua următoarele măsuri:

- proiectele vor avea în vedere toate aspectele privind protecția mediului și sănătatea populației, astfel că vor prevedea măsurile și dotările necesare pentru minimizarea impactului din aceste puncte de vedere și pentru încadrarea tuturor emisiilor în limitele maxime admise;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Bistrița cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcărilor, echiparea tehnico-edilitară, asigurarea de spații verzi ș.a.;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Modificările propuse nu conduc la posibilitatea apariției de efecte semnificative asupra mediului și nu influențează alte planuri și programe.

**c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

- PUZ-ul prevede o suprafață de 434.4 mp, respectiv 30 % spațiu verde din suprafața ;

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Zona nu este expusă la riscuri naturale, fenomene de instabilitate, inundabilitate.

Amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată, în zonă de protecție specială sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite.

• factorul de mediu apă:

1. în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare; PUZ-ul prevede asigurarea utilităților prin bransamente la rețeaua apă și canalizare de pe strada N. Balcescu;

2. evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumurile adiacente, existente;

3. nu vor fi afectate cursuri de apă de suprafață.

• factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto, arderea combustibilului pentru încălzire ;

→ traficul auto nu se va intensifica semnificativ față de situația actuală; va fi preluat de strazile N. Balcescu și strada Garii

→ încălzirea spațiilor este propusă cu centrale termice pe combustibil gazos; centralele vor fi omologate, astfel că emisiile se vor încadra în limitele admise conform Ordinului MAPPM nr. 462/1993;

• zgomot și vibrații:

Se vor impune toate măsurile necesare astfel încât activitățile de pe amplasament să nu producă zgomote care să depășească limitele prevăzute de STAS 10.009/1988.

• factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozitări necontrolate de deșeuri, scurgeri accidentale de carburanți și uleiuri;

→ la realizarea investițiilor, deșeurile menajere și deșeurile de construcție vor fi predate operatorului de salubritate din zonă, prin contract;

Pentru a preveni scurgerile de combustibil și uleiuri în mediu, pentru a menține nivelul de zgomot și noxe în limite admise, la realizarea investițiilor și în desfășurarea activităților se vor impune următoarele măsuri:

4. constructorul va menține utilajele în stare bună de funcționare, având inspecțiile tehnice periodice efectuate;

5. personalul care deservește utilajele va fi instruit să supravegheze funcționarea acestora și să ia măsurile necesare pentru a evita poluarea mediului înconjurător în cazul unor defecțiuni tehnice;

- obligarea antreprenorilor să dețină pe amplasament mijloace de intervenție pentru stoparea răspândirii poluării în caz de poluări accidentale;

- în caz de scurgeri accidentale: oprirea scurgerilor, localizarea poluantului scurs, intervenție cu material absorbant pentru reținerea produsului petrolier, intervenția manuală pentru colectarea produsului petrolier, colectarea produsului uleios în recipiente etanșe;

- interzicerea utilizării unor utilaje care prezintă un grad de uzură ridicat sau cu pierderi de carburanți și/sau lubrefianți;

- interzicerea schimburilor de lubrefianți și a reparațiilor mijloacelor auto și utilajelor utilizate pe suprafața amplasamentului, dacă unitățile nu sunt autorizate în acest sens.

Precizăm faptul că eventuale poluări accidentale de pe amplasament nu produc impurificări majore ale factorilor de mediu, deoarece cantitățile stocate în rezervoarele și mecanismele utilajelor sunt reduse.

Alte măsuri care se vor impune pentru protecția factorilor de mediu:

- canalizările propuse se vor colecta în bazine cu separatoare de hidrocarburi, evacuarea apelor uzate de pe amplasament se vor efectua fără a contamina solul și subsolul din zonă;

- conductele proiectate ce se vor monta îngropat vor fi protejate împotriva coroziunii;

- construcțiile proiectate se vor realiza și se vor amplasa astfel încât să se respecte următoarele condiții:

- adâncimea de fundare să fie inferioară cotei radier a conductelor pentru a nu se transmite sarcini corpului conductei și construcțiilor aferente și pentru a nu fi afectate de eventuale pierderi de apă;

- se vor respecta prevederile normativelor pentru fundarea construcțiilor.

**e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:**

- nu este cazul.

**5.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:**

- prin soluții constructive corespunzătoare adoptate la realizarea investițiilor și prin respectarea tuturor măsurilor impuse în desfășurarea activităților propuse, impactul asupra mediului nu va fi semnificativ și nu va produce efecte ireversibile;

**b) natura cumulativă a efectelor:**

- planul propus nu are efecte cumulative cu alte planuri urbanistice în vigoare sau propuse pentru zonele învecinate;

**c) natura transfrontieră a efectelor:** nu este cazul;

**d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):**

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- zona studiată nu este expusă riscurilor naturale;

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):**

- prin luarea tuturor măsurilor necesare în vederea încadrării poluanților în limitele maxim admise, vecinătățile nu vor fi afectate de implementarea planului propus;

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:** nu este cazul;

**(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:**

- terenul studiat nu este amplasat în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul;

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:** nu este cazul.

Intocmit  
arh. SUCIU ADRIAN

