

## **FOAIE DE GARDA**

Denumirea obiectivului de investitii

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII HIPERMARKET KAUFLAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE**

Amplasament

**Mun. Bistrita, Drumul Cetatii, Nr. 51, nr cad 92093, Jud. Bistrita Nasaud**

Beneficiar

**KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA**

Proiectant

**ARHI BUILD EXPERT SRL  
R2CONTEXT ARHITECTURA**

## **BORDEROU GENERAL**

1. Piese scrise:

- **MEMORIU TEHNIC GENERAL**
- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

2. Piese desenate:

**A01a, b. PLAN DE INCADRARE IN ZONA, IN PUG SI ORTOFOTOPLAN**

**A02. SITUATIE EXISTENTA**

**A03. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE**

**A04. ANALIZA FUNCTIUNI SI DEZVOLTARE URBANISTICA**

**A05. REGLEMENTARI: MOBILARE URBANISTICA SI AMENAJARE INCINTA**

**A06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

**A07. REGLEMENTARI: ECHIPARE EDILITARA**

**A08. PROFILE**

**A09. ILUSTRARE –INSERTIE IN SIT**

**A10. ILUSTRARE –INSERTIE IN SIT**

## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### I.1 DATE DE RECUNOASTERE

- Denumirea obiectivului de investitii

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII HIPERMARKET KAUFLAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE

- Amplasament

**Mun. Bistrita, Drumul Cetatii, Nr. 51, nr cad 92093, Jud. Bistrita Nasaud**

- Beneficiar

**KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA**

- Proiectant

**ARHI BUILD EXPERT SRL**

**R2CONTEXT ARHITECTURA**

- Faza

**PUZ**

#### I.2 OBIECTUL LUCRARI

- **Obiectivele PUZ**

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei. In vecinatatea terenului studiat se gaseste o diversitate functionala specifica unei artere de rangul strazii Drumul Cetatii. Astfel , mixajul intre spatii comerciale, prestari servicii si locuinte favorizeaza revitalizarea si refunctionalizarea terenului. De asemenea, dezvoltarea urbanistica din ultimii ani in zona cuprinde o serie de cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 – P+8 care ar putea beneficia direct de investitia propusa prin PUZ.

Intentia beneficiarului este de a realiza un Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea construirii unui Spatiu Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG si RLU aprobat al municipiului Bistrita.

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

Conform PUG Bistrita, la data prezentei, terenul care a generat PUZ este inclus in **Subzona M2** – subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri

Documentatia va include prevederi privind:

- Zonificarea functionala a terenului – modificare din subzona M2 in IS 2
- Reglementarea acceselor si a spatiilor de parcare in incinta;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT;
- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.

- **Solicitări ale temei program**

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului si conditii de realizare a cladirilor
- Realizarea lucrarilor tehnico-edilitare
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

- Constructii – amplasare hipermarket Kaufland si constructii anexa;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistematiizarea terenului;
- Amenajare accese carosabile in incinta
- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate si a unui loc de joaca pentru copii;
- Amenajare zona parcaje.

Suprafata terenului care urmeaza a fi reglementat prin PUZ este de 19067 mp, teren care are numarul de carte funciara si cadastral 92093. Forma terenului este poligonala, cu 4 laturi , avand una din laturile lungi front la strada Drumul Cetatii.

**Activitate propusa prin proiect** : Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

In vederea intocmirii PUZ s-a obtinut certificatul de urbanism nr 1901 din 24.10.2022 si avizul de oportunitate nr. 2 din 24.02.2023.

Conform PUG, zona în care este situat terenul care face obiectul prezentului proiect, este situata in UTR 26, zona mixta M2, nefiind in zona de protectie monumente istorice, formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri.

Având în vedere amplasamentul, documentația PUZ are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată, definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții și stabileste reglementările specifice (preliminare) pentru:

- Incadrarea terenului in subzona **IS2** - subzona institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial
- Organizarea circulatiilor in incinta
- Mobilarea funcțională a terenului;
- Modul de utilizare a terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înăltime);

**Amplasament:**

Terenul studiat se afla amplasat in intravilanul municipiului Bistrita, la circa 2 km de centrul orasului, intr-o zona destul de eterogena urbanistic si functional.

Conform PUG, zona se caracterizeaza astfel:

**CARACTERISTICI:**

- Diversitate functionala
- Parcelar neuniform, terenuri formate din parcele mari ale unor unitati productive si de servicii, care formeaza un cadru supus restructurarii urbanistice;
- Reconfigurare functionala a cvartalelor invecinate, in diverse etape

**DISFUNCTIONALITATI:**

- Structura tehnico-edilitara necesita modernizare – proiect de mobilitate urbana pentru Drumul Cetatii in curs de implementare, lipsa momentana a trotuarelor pe ambele parti ale drumului, a pistelor de biciclete
- Constructii iesite din context, functiuni care nu se mai incadreaza in zona- depozite deseuri

**INTERVENTII:**

- se propune schimbarea functiunii de depozitare deseuri industriale cu alte functiuni mai potrivite dezvoltarii urbanistice a zonei

Parcela cu nr cad 92093 cu suprafata de 19067 mp face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal in vederea schimbarii destinatiei zonei si incadrarii in zona destinata comerțului si serviciilor - **Subzona IS2** - – subzona institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial. In vecinatatea terenului studiat se gaseste o diversitate functionala specifica unei artere de rangul strazii Drumul Cetatii. Astfel , mixajul intre spatii comerciale, prestari servicii si locuinte favorizeaza revitalizarea si refunctionalizarea terenului. De asemenea, dezvoltarea urbanistica din ultimii ani in zona cuprinde o serie de cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 – P+10 care ar putea beneficia direct de investitia propusa prin PUZ.

Terenul are forma poligonala si din punct de vedere morfologic are declivitate mica. Terenul are acces auto si pietonal pe latura nord-vestica din strada Drumul Cetatii, fiind momentan ocupat de 7 constructii inscrise in CF care urmeaza a fi desfiintate printr-o autorizatie separata. Zona nu a făcut obiectul unor studii de urbanism recente.

**Vecinatati:**

Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Nord-Est– proprietati private
- Nord-Vest – strada Drumul Cetatii
- Sud-Est – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU ACCIZE SI OPERATIUNI VAMALE BISTRITA
- Sud –Vest – REGIA AUTONOMA DE DRUMURI SI PODURI

Conform certificatului de urbanism nr. 1901 din 24.10.2022 emis de Primaria Bistrita:

**Regim Juridic:**

Terenul si constructiile existente sunt situate in intravilanul orasului Bistrita si sunt proprietate privata conform extras CF, notandu-se antecontractul de vanzare cumparare incheiat între S.C. REMATINVEST S.R.L., in calitate de promitent vânzător, și KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, în calitate de promitentă cumpărătoare, cu termen de finalizare a actului in forma autentica, data de 16.05.2024; terenul nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice instituita prin PUG . Imobilul este afectat de zona de protectie a DN 17C, traseu suprapus peste Drumul Cetatii.

**Regim Economic:**

- Teren avand categoria de folosinta “curti-constructii”. Folosinta actuala : constructii industriale si edilitare.

**Regim Tehnic:**

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita, terenul se afla in :

Subzona M2 – subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri

*Suprafata totala a terenului este de 19067mp iar suprafata construita a cladirilor inscrise in CF este 3435 mp, iar cea desfasurata 3700 mp.*

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă**

Nu exista documentații de urbanism elaborate și aprobate anterior pentru aceasta zona.

Intre intervențiile majore asupra rețelei stradale , municipalitatea are in implementare si proiectul de Coridor de mobilitate Calea Clujului - Drumul Cetății. Ceea ce este important pentru întregul proiect, este ca acesta să fie tratat ca arteră urbană luând în considerare că nu mai este vorba de o zonă preponderent industrială ci de o zonă în curs de conversie către locuire și funcțiuni mixte. Indiferent de scenariu proiectul trebuie să includă:

- trotuare de minim 2m
- 1 bandă auto suplimentară în intersecțiile critice
- alveole și stații pentru transportul public
- piste pentru biciclete (2.5m pistă bidirecțională sau 2x2m pistă pe ambele părți ale străzii)
- preferabil vegetație de aliniament

Avand in vedere ca functiunea constructiilor existente pe amplasament nu mai corespunde cu dezvoltarea urbanistica a orasului si zonei, se considera oportuna si in concordanta cu strategia orasului interventia prevazuta.

### **Necesitatea promovarii investitiei**

Conform studiilor exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor din zona avand in vedere dezvoltarea urbanistica pe segmentul rezidential. Datorita bunei accesibilitati, se observa in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

### **Oportunitatea investitiei**

Realizarea acestui obiectiv este oportuna si este un factor pozitiv in economia locala deoarece:

- dezvolta potentialul economic al orasului, asigurand noi locuri de munca
- asigura acest tip de servicii , de interes general si nepoluant, la nivelul zonei

## **I.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

Aceasta documentatie se elaboreaza în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Documentatia a fost corelata cu prevederile PUG Bistrita.

### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

- Ridicare topografica a zonei studiate vizată de Oficiul de Cadastru.
- Studiu geotehnic a zonei studiate.
- Studiu de trafic

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **II.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul se afla situat in intravilanul orasului Bistrita, in fosta zona industriala a orasului, fiind in proprietatea S.C. REMATINVEST S.R.L. Terenul este deservit de doua linii ferate uzinale. O data cu restructurarea urbana din ultimii ani se impune reconfigurarea functionala a terenului, tinand cont de suprafata si pozitie. In vecinatatea terenului studiat se gaseste o diversitate functionala specifica unei artere de rangul strazii Drumul Cetatii. Astfel , mixajul intre spatii comerciale, prestari servicii si locuinte favorizeaza revitalizarea si refunctionalizarea terenului. De asemenea, dezvoltarea urbanistica din ultimii ani in zona cuprinde o serie de cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 – P+10 care ar putea beneficia direct de investitia propusa prin PUZ.

#### Date cu privire la evolutia zonei si caracteristici semnificative:

Terenul studiat este amplasat in fosta zona industriala a orasului Bistrita, in cvartalul format de str Drumul Cetatii, str Tarpiului, str Subcetate si str Zefirului. Aceasta zona are un aspect eterogen cuprinzand atat cladiri industriale si de depozitare cat si spatii comerciale , perimate fizic si economic, precum si locuinte individuale si colective. Fondul construit al zonei studiate este unul cu caracter majoritar industrial care nu mai corespunde nevoilor actuale pentru functionare, grad de echipare edilitara, sau estetic/urbanistic.

In prezent pe teren sunt 7 constructii existente inscrise in CF, din care 2 linii ferate uzinale, o cladire cu destinatia corp administrativ , doua hale, o casa poarta si pod bascul si cabina.

Evolutia zonei este legata de tendinta de dezvoltare si sistematizare a acesteia datorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea activitatilor economice de comert si prestari servicii.

## **II.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Terenul este amplasat in vecinatatea unei zone rezidentiale in curs de dezvoltare, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, datorata infrastructurii existente, supusa reconversiei functionale, si accesului facil printr-o artera importanta a orasului.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Existenta tuturor utilitatilor in zona
- Insuficienta dotarilor comerciale la nivelul zonei
- Suprafata de teren generoasa care sa permita amenajarea incintei si locurilor de parcare necesare

## **II.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- a. Poziționarea față de intravilanul localității, incadrare urbanistica existenta

Terenul este situat in zona nord-vestica a orasului, avand front la strada Drumul Cetatii o artera importanta a municipiului, supusa unui proiect de modernizare cu finalizare in 2027.

- Conform Planului Urbanistic General al orasului Bistrita terenul se afla in:

**Subzona M2**– subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri

#### **UTILIZARI PERMISE**

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;

- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

### **UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;

#### b. Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul are acces auto și pietonal pe latura nord-vestică din strada Drumul Cetatii, o artera importantă a municipiului pe direcția est-vest. Situația terenului în proximitatea unităților industriale și de prestări servicii restricționează oarecum varietatea funcțiilor compatibile cu zona, la funcțiuni comerciale, servicii. Având în vedere că majoritatea spațiilor comerciale de tip hypermarket sunt amplasate pe zona estică și vestică a localității, amplasamentul studiat va putea deservi zona de locuințe individuale și colective din nordul orașului, degrevând astfel traficul auto din zona centrelor comerciale de la DN17.

## II.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este amplasat în zona de terasă a râului Bistrita, fiind înconjurat de terenuri construite. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

### Relieful

Amplasamentul cercetat este situat în partea central-nordică a orașului Bistrita sub dealul Cetatii. Municipiul Bistrita este încadrat de subunitatea morfologică Dealurile Bistritei. Suprafața pe care se află este o regiune mai coborâtă, cunoscută ca Depresiunea Bistritei. Această depresiune este deschisă la sud-vest și nord-est, iar înspre nord și sud este marginită de dealurile: Cetate (686m), Bistritei (549 m), Ciuha (620 m), Corhana, Cocos, Jelnei, Codrisor, Cighir. Orașul este străbătut de râul Bistrița, care izvorăște din Munții Călimani și se varsă în râul Șieu.

### Geomorfologia și Geologia

Din punct de vedere geologic suprafața zonei este formată din roci sedimentare aparținând Miocenului, și Cuaternarului și sunt reprezentate prin argile, conglomerate, tufuri vulcanice (tuful de Dej), argile salifere, argile marnoase, gresii (Miocen mediu), nisipuri cu intercalatii de marne și gresii, marne, pietrisuri (Sarmatian), maluri, nisipuri, pietrisuri și bolovanisuri (Cuaternar). Aceste formațiuni sunt cantonate pe roci metamorfice și magmatice, ce constituie un edificiu structural complex, generat de mișcările tectonice în primul rând de cele legate de ascensiunea sașii înspre suprafața (fenomene de diapirism).

### Hidrografia, hidrogeologia și clima zonei

Din punct de vedere hidrografic, zona corespunde bazinului hidrografic al râului Bistrita, afluent al Sieului. Râul Bistrita izvorăște de pe versantul nordic al Munților Calimani, parcurgând un traseu de 64 km până la intrarea în oraș. Aici primește doi afluenți cu debit foarte mic și inconstant, paraul Ghinzii și paraul Jelnei. De pe Dealul Cetatii își adună apele paraul Castailor care se varsă în râul Bistrita între Bistrita și Viisoara. Râul Bistrita trece pe la marginea localității Unirea, traversează localitatea Viisoara, și se varsă în râul Șieu.

Din punct de vedere climatic, județul se încadrează în zona continental moderată, cu unele influențe polar maritime și temperat maritime. Vânturile suflă din sector estic și au o medie de 3,1m/s. Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3°C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,7°C iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 18,9°C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații – iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă – februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest – est.

### **Conditii geotehnice**

Din punct de vedere morfologic, in zona amplasamentului, terenul are un aspect terasat. Prezinta un aspect aparent stabil, fara accidente naturale sau artificiale.

Terenul este plat avand stabilitatea asigurata. In contextul geotehnic si meteorologic actual amplasamentul este stabil din punct de vedere al alunecarilor de teren. Amplasamentul prezinta risc geotehnic moderat si se incadreaza in categoria geotehnica 2. Nivelul apei subterane variaza intre -1.00m si -6.00m fata de cota terenului existent. Presiunile conventionale sunt valabile pentru adancimea de fundare cu H=2,00 m si cu latimea fundatiei l=1,00 m. Valoarea presiunii conventionale se va corecta de catre proiectantul de rezistenta conform prevederilor din STAS 3300/2-85.

Adancimea de fundare recomandata pentru aceste strate s-a stabilit tinand cont de nivelul apei subterane care este interceptat pana la adancimi de 2.00m (respectiv are un caracter ascendent cu stabilizare la minim 2m adancime, nivelul freatic liber fiind interceptat (in stratul 6- pietris cu nisip cenusiu/cafeniu in stare indesata).

**Adancimea de inghet**, conform STAS-6054-85 , este egala cu -1,10 m.

**Seismicitatea zonei**: Conform Normativ P100-1-2013, intreg amplasamentul se situeaza in zona cu o acceleratie seismica a terenului  $a_g = 0,10$  g si perioada de colt  $T_c = 0,7$  sec.

## **II.5 CIRCULAȚIA**

*Aspecte critice privind circulația în zonă, capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități*

### **Extras din Planul de Mobilitate Urbană Bistrita 2021-2027:**

Configurația spațială a municipiului Bistrița este de așa natură încât majoritatea fluxurilor urmează direcția sud-vest – nord-est (și invers) însă problemele cele mai ridicate de conectivitate se regăsesc pe direcția nord-vest – sud-est unde întreaga rețea stradală este întreruptă de calea ferată și de cursul râului Bistrița.

La nivelul municipiului Bistrița singurele artere cu probleme ridicate de congestie sunt cele peste care se suprapune traficul de trafic greu, traficul de tranzit și traficul intern. Acestea se regăsesc preponderent în lungul str. Drumul Cetății și pe DN17 (segmentele cu trafic greu). Drumul Cetății este odată traversat zilnic de un flux mare de rezidenți care locuiesc în noile dezvoltări din cartierul Subcetate și accesează zona centrală. Totodată, deși zona a intrat într-un ușor proces de conversie funcțională (tranziție de la industrie la servicii și locuire) profilul arterei este în continuare unul industrial, fără trotuare și spații care să permită funcționarea eficientă a serviciilor de transport public. Pornind de la dezvoltarea zonelor rezidențiale și procesul de conversie funcțională a zonei industriale, mizând totodată pe realizarea variantei ocolitoare în partea de sud a municipiului (Sărata – Livezile), Drumul Cetății ar trebui reconfigurat urmând un profil de arteră urbană.

Luând în considerare dezvoltarea rapidă a cartierului „Dedeman” este important ca acest nou coridor de mobilitate durabilă să integreze și str. Calea Clujului. Urmând același principiu, coridorul ar trebui să integreze și străzile Simion Mândrescu și Lucian Blaga pentru a putea alimenta mai bine noile dezvoltări rezidențiale de pe Calea Moldovei.

Proiectul „CORIDOR DE MOBILITATE CALEA CLUJULUI - DRUMUL CETĂȚII” se poate dezvolta mizând pe două scenarii:

1. folosind terenul intabulat în prezent ceea ce ar permite un profil de 1 bandă pe sens și eventual o a treia bandă în intersecții.
2. lărgire la un profil de 2 benzi pe sens sau la un profil mai generos de 1 bandă pe sens, piste pentru biciclete și benzi

de preselecție în intersecții.

Lărgirea la 2 benzi pe sens, deși ar părea o soluție de moment, nu se justifică pe termen lung luând în considerare faptul că s-ar construi varianta ocolitoare. Mai mult de atât, pentru a ajunge la 2 benzi pe sens este nevoie de exproprieri, aspect care ridică considerabil costul proiectului și îngreunează procesul de implementare. Singurul caz în care scenariul cu 2 benzi / sens se justifică este cazul în care proiectul de variantă ocolitoare (parte de Autostrada Nordului) se blochează pe termen mediu – lung și nu se identifică altă opțiune mai bună pentru traficul greu. În acest context procesul de regenerare a zonei va fi îngreunat întrucât ea va fi traversată în continuare de traficul greu și problemele aferent (poluare, siguranță redusă etc.). Luând în considerare, cele menționate mai sus, sugerăm ca reconfigurarea Căii Clujului și a Drumului Cetății să mizeze pe creșterea capacității doar în intersecțiile cheie (o bandă în plus pentru virajul de stânga sau dreapta). Mai mult de atât, soluția tehnică trebuie să aibă în vedere canalul de gardă care preia o mare parte din apele pluviale de pe dealurile pe care se dezvoltă în prezent zona rezidențială.

Indiferent de scenariu proiectul trebuie să includă:

- trotuare de minim 2m
- 1 bandă auto suplimentară în intersecțiile critice
- alveole și stații pentru transportul public
- piste pentru biciclete (2.5m pistă bidirecțională sau 2x2m pistă pe ambele părți ale străzii)
- preferabil vegetație de aliniament

Ceea ce este important pentru întregul proiect, este ca acesta să fie tratat ca arteră urbană luând în considerare că nu mai este vorba de o zonă preponderent industrială ci de o zonă în curs de conversie către locuire și funcțiuni mixte.

## II.6 OCUPAREA TERENURILOR

### a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În prezent, amplasamentul este ocupat de 7 construcții înscrise în CF , între care două linii ferate uzinale. Destinația clădirilor este de spații industriale, spații administrative.

### b. Relaționări între funcțiuni

Terenul se învecinează cu spații de servicii, birouri , locuințe individuale și colective. Actuala destinație a amplasamentului este incompatibilă cu zona, generând un trafic greu, zgomot și praf.

### c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Conform extrasului de carte funciara, pe terenul studiat există 7 Construcții care se vor demola printr-o autorizație separată:

DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII					
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	92093-C1	Construcții industriale și edilitare	265	Cu acte	S. construită la sol: 265 mp; CORP ADMINISTRATIV, cu regim de înălțime P+1E, compus din: La parter - arhiva, sala sedință, vestiar, grup social; La etaj - 8 birouri.
A1.2	92093-C2	Construcții industriale și edilitare	1.044	Cu acte	S. construită la sol: 1044 mp; HALA nr. 2, cu regim de înălțime P, compusă din 4 compartimente: magazie, hală mase plastice, hală dezmembrare, atelier mecanic, garaj.

**DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII HIPERMARKET KAUF LAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE



S.C. ARHI BUILD EXPERT S.R.L. Bistrita



RZCONTEXT ARHITECTURA

A1.3	92093-C3	Constructii industriale si edilitare	1.648	Cu acte	S. construita la sol:1648 mp; HALA nr. 1, cu regim de inaltime P, cuprinzand 4 compartimente de depozitare si fabricatie, parcare auto, rampa de incarcare vagoane, cale acces.
A1.4	92093-C4	Constructii industriale si edilitare	37	Cu acte	S. construita la sol:37 mp; Constructie CASA POARTA in regim de inaltime P.
A1.5	92093-C5	Constructii industriale si edilitare	89	Cu acte	S. construita la sol:89 mp; Constructie POD BASCUL si CABINA.
A1.6	92093-C6	Constructii industriale si edilitare	219	Cu acte	S. construita la sol:219 mp; LINIE FERATA UZINALA.
A1.7	92093-C7	Constructii industriale si edilitare	133	Cu acte	S. construita la sol:133 mp; LINIE FERATA UZINALA.

**S.CONSTRUITA din acte** **3435 mp**

**S. DESFASURATA din acte** **3700 mp**

**Grad de ocupare existent:**

POT (din acte):  $3435 / 19067 \times 100 = 18.01\%$

CUT (din acte):  $3700 / 19067 = 0.19$

**Grad de ocupare dupa demolare:**

POT=0%

CUT=0

**POT maxim conf. PUG** **60%**

**CUT maxim conf. PUG** **1.5**

*d. Aspecte calitative ale fondului construit*

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

*e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*

Desi amplasamentul studiat se afla in proximitatea unei zone rezidentiale in curs de dezvoltare si este foarte usor de accesat, spatiile de servicii si comert nu sunt suficiente pentru un spatiu urban evoluat. Aglomerarea de cladiri si spatii de vanzare si servicii din vecinatatea amplasamentului aduce cu sine un trafic intens in zona, fiind necesara si o modernizare a rețelei edilitare ce deservește ampalsamentul.

*f. Asigurarea cu spații verzi*

Momentan, terenul cu destinatia curti constructii este ocupat, pe zona libera de cladiri, de suprafete mari pentru depozitarea deseurilor si de platforme betonate si intr-un procent redus de vegetatie spontana joasa si medie crescuta haotic. Prin investitia propusa se vor asigura zone verzi amenajate cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

*g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Zona studiata nu se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere a elementelor naturale aflate in zona.

*h. Principalele disfuncționalități*

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt:

- Circulatii:
  - Lipsa unei infrastructuri rutiere adaptate unei artere urbane de rangul III
  - Lipsa locurilor de parcare amenajate;

- Lipsa unei rețele eficiente de piste pentru bicicliști;
- Lipsa unui coridor dedicat mijloacelor de transport în comun;
  - Fond construit si utilizarea terenurilor
- Fond construit inegal ca valoare;
- Constructii eterogene ca scara, stil, calitate arhitecturala
  - Spatii plantate si de protectie
- Existenta spatiilor verzi neingrijite adiacente canalului de colectare ape pluviale de pe latura nordica a strazii Drumul Cetatii;
- Lipsa spatiilor verzi amenajate (perdea de protectie) si lipsa unor dotari corelate cu zona rezidentiala din vecinatatea terenului;
  - Probleme de mediu
- Terenul studiat este acoperit partial de o vegetatie crescuta haotic, neintretinuta. Nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze corect apele meteorice;
- Lipsa de control asupra spatiilor verzi;
  - Evolutia populatiei si a activitatilor economice
- Scaderea numarului de locuitori datorita sporului natural negativ si fenomenului de migrare;
- Scaderea numarului de locuri de munca din activitatile economice;
- Grad ridicat de somaj datorat lipsei activitatilor economice;

## II.7 ECHIPARE EDILITARĂ

### *a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității*

Zona studiată prin PUZ, beneficiază de dotarea cu toate rețelele edilitare necesare.

#### **Alimentare cu apă și canalizare**

Conform avizului de amplasament nr. 26014/2022, emis de Aquabis S.A., în 21.11.2022, există rețea publică de alimentare cu apă potabilă pe strada Drumul Cetatii (vezi planșa Reglementări edilitare). Evacuarea apelor menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare publică existentă pe strada. Amplasamentul este traversat de o conductă de transport apă Dn=800mm ce impune anumite condiționări privind amplasarea construcțiilor pe parcela.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului de amplasament nr. 213996409, emis de DelGaz Grid, în 16.11.2022, în zona există Instalații de gaze naturale, proiectul neafectând sistemul de distribuție gaze naturale existent. Racordarea la rețeaua de gaze naturale se poate realiza din sistemul de distribuție existent pe strada conform planșei de Reglementări edilitare.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului favorabil nr. 6050221110124, emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Bistrita, în 04.11.2022, este necesară întocmirea unui studiu de coexistență în vederea emiterii avizului de amplasament pentru autorizațiile de desființare și construire întrucât pe terenul studiat există un Post Trafo și rețele de medie tensiune.

Furnizorul de electricitate a amplasamentului studiat este Electrica Furnizare S.A..

### *b. Principalele disfuncționalități*

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt:

- necesitatea relocării postului trafo 20/0.4 kV existent pe amplasament

Cheltuielile privind relocarea/extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de beneficiar.

## II.8 PROBLEME DE MEDIU

### *Relatia cadrul natural – cadrul construit*

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind ocupat de cladiri .

În acest moment si în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltarea de functiuni comerciale si de servicii, este în continua crestere. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

În prezent, apele pluviale de pe întreaga zona se infiltreaza in terenul natural.

### *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiata sau în vecinatati.

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

Echiparea edilitara a terenului se va realiza de la retelele orasului pentru alimentarea cu apa, alimentarea cu energie electrica, canalizare menajera. Nu s-au identificat riscuri.

### *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu s-au identificat obiecte/cladiri de patrimoniu pe amplasament.

### *Evidentierea potentialului balnear si turistic*

Nu este cazul.

## II.9 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Legea nr 52/2003 completată prin Legea nr. 242/2010 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferitele faze de elaborare si dezbatere publica in conformitate cu Ordinul 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare si urbanism.

PUZ este un instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locala. Actorii implicati in acest proces sunt administratia publica locala si cetatenii.

Etapete relevante ale unui PUZ sunt legate de:

- Informatiile privind nevoile populatiei care pot confirma sau aduce schimbari in structura planului urbanistic. De la nivelul acestor informatii se contureaza specificul, identitatea locala, modul personalizat in care sunt rezolvate disfuncțiile
- Evaluarea adecvării propunerilor facute prin PUZ. O data insusit, PUZ si regulamentul aferent devin lege locala
- Monitorizarea care este un proces complex in cadrul caruia presiunea interesului comunitatii domina de regula interesele individuale. Intelegerea acestui proces este important pentru construirea unei atitudini civice durabile

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone rezidentiale si de servicii care cel mai probabil se va restructura si moderniza in viitorul apropiat . Prin avizul de oportunitate nr. 2 / 24.02.2023 Arhitectul sef al municipiului Bistrita a emis un aviz de principiu favorabil investitiei cu conditia respectarii prevederilor PUG.

### **Punct de vedere al elaboratorului:**

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**



### III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior prezentei propuneri, se desprind următoarele concluzii:

-Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu datele geotehnice ale studiilor efectuate cu respectarea recomandarilor pentru asigurarea stabilității.

-Conform ridicării topografice , zona construibilă a parcelei nu este conditionată sau restricționată de factori naturali.

#### **Studiul topografic**

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului;

- Terenul este relativ plan, denivelările fiind ne semnificative pentru dezvoltarea investiției;

- Soluția propusă nu afectează limitele terenului studiat.

#### **Studiul de trafic**

Se apreciază faptul că implementarea obiectivului de investiție propus va aduce după sine modificări în general limitate ale condițiilor de circulație în aria de studiu, față de scenariul de referință.

Aportul de trafic datorat investiției propuse este estimat la:

- + 2,7 % la traficul zilnic de autoturisme;
- + 0,4 % la traficul zilnic de autovehicule articulate.

Prin implementarea proiectului se estimează degradarea ne semnificativă a condițiilor de circulație în cadrul zonei de studiu, față de scenariul S-0 "fără proiect".

Se estimează că parametri de trafic pe Drumul Cetății și str. Subcetate vor fi afectați în mod limitat de obiectivul propus.

Se apreciază că obiectivul de investiție propus va afecta în mod ne semnificativ gradele de utilizare ale capacităților de circulație pentru străzile și intersecția studiate.

#### **Studiul geotehnic**

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează în categoria geotehnică 2 – Risc Geotehnic Moderat.

- Pentru determinarea stratificației terenului și a nivelului apei subterane au fost efectuate 14 foraje mecanizate (F1 - F14) cu diametrul de 80-60-50cm, din care s-au recoltat probe și 14 Penetrări Dinamice Grele (PDG1 - PDG14) realizate cu penetrometrul dinamic greu (având masă berbec 50kg cu înălțime de cadere de 50cm).

- Apa subterană a fost întâlnită până la adâncimea -2.00m. Nivelul apei subterane a fost măsurat de la cota terenului existent.

#### **Concluziile studiului geotehnic:**

Presiunile convenționale sunt valabile pentru adâncimea de fundare cu  $H=2,00$  m și cu lățimea fundației  $B=1,00$  m. Valoarea presiunii convenționale se va corecta de către proiectantul de rezistență conform prevederilor din STAS 3300/2 – 85. Adâncimea de fundare recomandată pentru aceste strate s-a stabilit ținând cont de nivelul apei subterane care este interceptat până la adâncimi de 2.00m (respectiv are un caracter ascendent cu stabilizare la minim 2m adâncime, nivelul freatic liber fiind interceptat în stratul 6- pietris cu nisip cenușiu/cafeniu în stare indesată). În cazul fundării în stratele 2-3-4 se vor respecta prevederile normativului NP126-2010: "Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contractii mari":

- centuri din beton armat, amplasate la nivelul fiecărui nivel al clădirii.
- conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.
- sectionarea clădirii și fundației în tronșoane de maximum 30,00 m, prin rosturi de țasare
- trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m, așezate pe un strat de pământ stabilizat (20cm), cu panta spre exterior 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos.
- evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior;
- evitarea plantării sau menținerii de arbori, pomi, arbuști la o distanță mai mică de 3-5m de clădire;

- anexele cladirilor (scari, terase) vor fi fondate la aceeasi adancime de fundare cu constructia.
- cladirea se va conforma pentru a putea prelua tasari diferite.
- umpluturile sub pardoseli se vor executa fie din pamanturi lipsite de potential de contractie- umflare- daca se dispune de un astfel de material in zona- fie din PUCM stabilizate (conform punctului 5.6.); In toate cazurile, umpluturile vor fi bine compactate, In stratul de 15...20 cm grosime, fiind interzisa utilizarea in acest scop a materialelor drenante.
- pentru stabilizarea prin metode chimice, se recomanda utilizarea prafului de var nestins, in proportie de 3...6% (din greutatea pamantului uscat), procentul stabilindu-se prin incercari, fiind in functie de natura si umiditatea naturala a pamantului activ respectiv. Stabilizarea prin degresare cu nisip necesita un procent de 20...40% nisip grautos care deasemenea se stabileste prin incercari.
- In toate cazurile, pentru asigurarea calitatii lucrarilor, toate operatiunile trebuie realizate intr-un timp cat mai scurt inclusiv compactarea pamantului stabilizat pus in opera, pentru ca umiditatea materialului sa nu se modifice cu mai mult de  $\pm 2\%$  fata de umiditatea prescrisa in proiect.

#### Alternative fundare : strat 6 si strat 5

Pentru stratul 6 pietris cu nisip cenusiu/cafeniu in stare indesata se considera presiunea conventionala de baza  $P_{conv} = 500\text{kPa}$  si un modul de deformatie liniara cuprins intre  $E = 20\ 000\text{--}37000\text{kPa}$ . Pentru stratul 5 argila marnoasa cenusie, tare se considera presiunea conventionala de baza  $P_{conv} = 600\text{kPa}$  si un modul de deformatie liniara cuprins intre  $E = 26\ 000\text{--}80\ 000\text{kPa}$ .

La proiectarea fundatiilor de suprafata se vor respecta prevederile normativului NP112-2014 - : " Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa ". In cazul in care adancimea sapaturii depaseste 3m fata de cota terenului inconjurator se vor respecta prevederile NP120-2014: " **NORMATIV PRIVIND CERINTELE DE PROIECTARE, EXECUTIE ȘI. MONITORIZARE A EXCAVATIILOR ADÂNCI ÎN ZONE URBANE** ".

La epuizarea apei din sapatura se vor utiliza epuizamente directe, cu dirijarea apelor in debusee sigure.

Adancimea de fundare si sistemul de fundare va fi ales de proiectantul de specialitate pe baza unui calcul tehnico-economic si a caracteristicilor geotehnice ale terenul de fundare ales.

## III.2. PREVEDERI ALE PLANURILOR URBANISTICE

### SITUATIE EXISTENTA:

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrita terenul se afla:

**Subzona M2**– subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri

### SITUATIE PROPUASA:

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se propune incadrarea amplasamentului in reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG, ce impune modificarea zonei **din M2 in IS 2**– subzona institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial;

#### UTILIZARI PERMISE

- servicii comerciale de tip hypermarket;
- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultantță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare
- dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate



- scuaruri;

#### UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket și tip mall;

- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deserveșc unitățile de servicii comerciale;

#### UTILIZARI INTERZISE

- locuire individuală și colectivă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate în urma realizării investiției: perspectiva spre dealurile înconjurătoare, elemente ce pot concura la o amenajare organică, cu multe spații verzi și deschideri spre natură.

Pe teren nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 15-20% spații verzi. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent cu preluarea dezvoltărilor adiacente. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei min. 3m) în zona parcarilor conform planșei Reglementari –propunere mobilare și în aliniamentul străzii Drumul Cetății.

### **III.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Prin PUZ se propun două accese în incintă, din strada Drumul Cetății, pe latura nord-vestică a amplasamentului. Accesul principal pentru autoturisme la amplasamentul viitoarei investiții se va face în proximitatea sensului giratoriu cu strada Subcetate iar accesul secundar și cel pentru aprovizionare spre sud, din aceeași stradă. Astfel, se propune: pentru Drumul Cetății:

- amenajarea unei pane/pinten pentru viraj la dreapta către/dinspre obiectiv;
- amenajarea unei benzi de stocaj pentru viraj la stânga către obiectiv (dinspre est);

ieșirea dinspre obiectiv:

- 2 (două) benzi:

- una pentru viraj la dreapta către Drumul Cetății (spre est);

- una pentru viraj la stânga permis către Drumul Cetății (spre vest).

Prin proiectul „CORIDOR DE MOBILITATE CALEA CLUJULUI - DRUMUL CETĂȚII” pe care municipalitatea urmează să îl implementeze până în 2027, se poate moderniza infrastructura de transport mizând pe două scenarii:

- folosind terenul intabulat în prezent ceea ce ar permite un profil de 1 bandă pe sens și eventual o a treia bandă în intersecții.
- lărgire la un profil de 2 benzi pe sens sau la un profil mai generos de 1 bandă pe sens, piste pentru biciclete și benzi de preselectie în intersecții.

Lărgirea la 2 benzi pe sens, deși ar părea o soluție de moment, nu se justifică pe termen lung luând în considerare faptul că s-ar construi varianta ocolitoare. Mai mult de atât, pentru a ajunge la 2 benzi pe sens este nevoie de exproprieri, aspect care ridică considerabil costul proiectului și îngreunează procesul de implementare. Singurul caz în care scenariul cu 2 benzi / sens se justifică este cazul în care proiectul de variantă ocolitoare (parte de Autostrada Nordului) se blochează pe termen mediu – lung și nu se identifică altă opțiune mai bună pentru traficul greu. În acest context procesul de regenerare a zonei va fi îngreunat întrucât ea va fi traversată în continuare de traficul greu și problemele aferente (poluare, siguranță redusă etc.). Luând în considerare, cele menționate mai sus, sugerăm ca reconfigurarea Căii Clujului și a Drumului Cetății să mizeze pe creșterea capacității doar în intersecțiile cheie (o bandă în plus pentru virajul de stânga sau dreapta). Mai mult de atât, soluția tehnică trebuie să aibă în vedere canalul de gardă care preia o mare parte din apele pluviale de pe dealurile pe care se dezvoltă în prezent zona rezidențială.

Indiferent de scenariu proiectul trebuie să includă:

- trotuare de minim 2m
- 1 bandă auto suplimentară în intersecțiile critice
- alveole și stații pentru transportul public
- piste pentru biciclete (2.5m pistă bidirecțională sau 2x2m pistă pe ambele părți ale străzii)
- preferabil vegetație de aliniament

Ceea ce este important pentru întregul proiect, este ca acesta să fie tratat ca arteră urbană luând în considerare că nu mai este vorba de o zonă preponderent industrială ci de o zonă în curs de conversie către locuire și funcțiuni mixte.

În incinta, aleile carosabile vor fi realizate la o latime de 6.5-7 m pentru a asigura accesul facil la zona de parcare. Spațiile de manevra auto, staționarea, parcarea auto și organizarea de santier se vor rezolva în incinta. Se prevede realizarea unor parcaje în interiorul zonei, suficiente pentru deservirea activităților propuse, numărul spațiilor de parcare fiind conform normelor în vigoare. Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

Conform legislației actuale prin P.U.Z. se vor asigura următoarele:

- respectare prevederi privind circulația rutieră din PUG și RLU aprobat al orașului Bistrita
- corelare cu proiectul „Coridor de mobilitate Calea Clujului - Drumul Cetății” prevăzut în Planul de Mobilitate Urbană Bistrița 2021-2027
- Anexa nr. 4 Accese carosabile, 4.3. Construcții comerciale la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism
  - accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare,
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului,
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de alei carosabile destinate consumatorilor,
- Anexa nr. 5 Parcaje, 5.3. Construcții comerciale, la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism
  - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp,
  - spații de parcare sau de garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.

- curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii se prevad cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

➤ Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese

- accesele comerciale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

### **Amenajare accese rutiere**

Pentru accesul autoturismelor si a celor care executa aprovizionarea sunt prevazute un acces principal clienti si un acces pentru aprovizionare si clienti.

Accesele sunt amenajate din Drumul Cetatii, pe latura nord-vestica, perpendicular pe axul strazii. Sunt propuse pentru circulatia auto si pietonala si vor deservi spatiul comercial din incinta.

Accesul principal este la nivel, cu racordare directa la carosabil. Latimea accesului este de 8,00 m iar razele de racordare sunt de 5,0 m, elemente geometrice care permit:

- circulatia autovehiculelor in ambele sensuri
- intrarea si iesirea autoturismelor, a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor

Accesul pentru aprovizionare, angajati si secundar pentru clienti este tot din strada Drumul Cetatii, perpendicular pe axul strazii, la sud de accesul principal. Este propus pentru circulatia autovehiculelor grele si medii care asigura aprovizionarea cu marfa a spatiilor comerciale.

Accesul este la nivel, cu racordare directa la carosabil. Latimea accesului este de circa 14,00 m iar razele de racordare sunt de 5,0 m, elemente geometrice care permit:

- circulatia autovehiculelor in ambele sensuri
- intrarea si iesirea autovehiculelor grele si a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor.

### **Parcaje**

Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism.

*Conform prevederilor RGU, pct 5.3 pentru Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:*

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Numarul de parcaje propus este de aproximativ 231 locuri, rezultand un loc de parcare la 26 mp suprafata desfasurata/ un loc de parcare la 13 mp suprafata de vanzare.

Elementele geometrice si amplasarea parcarilor pentru autoturisme s-au stabilit conform Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022.

Pentru autoturisme dimensiunile locurilor de parcare sunt 2,70m x 5,00m, respectiv 3.50m x 5.00m. Conform temei de proiectare sunt prevazute locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati (10), locuri de parcare pentru "mama si copilul" (8) si trei locuri de parcare pentru incarcare masini electrice.

Sistem constructiv parcare – parcaj amenajat cu structura rutiera moderna, compartimentata functional, prevazuta cu marcaje si indicatoare rutiere, cu instalatii de iluminat si colectare ape pluviale.

Organizarea exploatarii parcarii – parcaj cu acces reglementat cu bariera.

### **Accese carosabile si pietonale**

Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.

Accesul auto pentru public si aprovizionare, precum si cel pietonal este prevazut in partea de nord-vest a amplasamentului din strada Drumul Cetatii. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.

Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.

Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu pe domeniul public, pe accese separate.

Aleile carosabile interioare asigura accesul auto la locurile de parcare pentru autoturisme.

Circulatia autoturismelor pe aleile carosabile interioare se realizeaza in ambele sensuri.

Caile de rulare din incinta sunt cu latimi de minim 6.00m.

Intersectiile dintre aleile carosabile interioare sunt la nivel, neamenajate, cu racordare directa la carosabil prin marcaje orizontale.

### Zona carosabila pentru aprovizionare

In lateralul accesului pentru aprovizionare, pe latura de sud-vestica a proprietatii, pe fatada laterala a spatiului comercial, este propusa platforma carosabila care va deservi zona de aprovizionare. Este amenajata pentru circulatia autovehiculelor grele si medii care asigura aprovizionarea cu marfa a spatiilor comerciale , fiind prevazuta si zona de intoarcere.

Latimea drumului interior este de 7,00 m cu supralargiri pentru spatii de descarcare/incarcare si spatii de intoarcere.

Structura rutiera este dimensionata pentru clasa de trafic greu.

### Spatii pietonale

Pentru circulatia pietonala sunt amenajate trotuare si spatii pietonale astfel:

- trotuare existente pe strada Drumul Cetatii pentru asigurarea accesului pietonilor
- spatii pietonale in jurul cladirii.

Atat trotuarele cit si spatiile pietonale sunt denivelate de partea carosabila cu borduri prefabricate din beton.

Traversarile pietonilor la aleile carosabile sunt semnalizate cu marcaje si indicatoare rutiere.

## III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin certificatul de urbanism nr. 1902 emis de Primaria Bistrita la data de 24.10.2022 se recomanda elaboarea si aprobarea unui PUZ pentru "**CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE**". Suprafata terenului care a general PUZ este 19067mp. Terenul este incadrat in PUG in **subzona M2**– subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri, fiind necesara modificarea prin PUZ a incadrarii in **zona IS 2** – subzona institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial.

Investitia cuprinde:

- **HIPERMARKET-ul Kaufland (P+1E<sub>parțial</sub>)** parte a proiectului mai sus amintit, se compune din 3 zone funcționale majore:
  - **Zona galeriei comerciale destinată chiriașilor / birouri administrative / toalete** având regimul de înălțime P+1E<sub>parțial</sub>;
  - **Zona de desfacere / comerț** având regimul de înălțime P (parter înalt);
  - **Zona de andocare, depozitare și pregătire marfă** având regimul de înălțime P este amplasată în directă legătură cu zona de desfacere;
- Pe lângă clădirea hipermarketului, sunt prevăzute în investiție amplasarea unor **construcții anexe**, marea majoritate prefabricate, cu rol de deservire a clădirii principale:
  - Bazin suprateran rezervă incendiu – amplasat în zona sudică a clădirii; va fi compartimentat pentru volume de apă dedicate tipurilor instalațiilor de stingere incendiu prevăzute (hidranți interiori și sprinklere).
  - Container prefabricat fast food "Imbiss" - amplasat în apropierea accesului principal în hipermarket pe platforma pietonală amenajată; structură metalică cu anvelopantă panouri metalice termoizolante și ignifuge.
  - Terasă acoperită clienți, din structură metalică și cu acoperiș metalic, amplasată în apropierea containerului fast food.

- Adăposturi cărucioare cumpărături, din structură metalică, cu anvelopantă parțială din plexiglass, amplasate adiacent circulațiilor pietonale și / sau auto;
  - Post transformare, prefabricat, în anvelopantă metalică și grup electrogen carcasat, amplasate pe platforme tehnice cu fundații din beton armat;
  - Boxă de reciclare pentru ambalaje (tip PET, sticlă și doze aluminiu) - amplasată în interior; structură container metalic prefabricat, cu anvelopantă din panouri metalice termoizolante.
  - Elemente publicitare și de signalistică - amplasate în zonele acceselor pe amplasament și în puncte de pe amplasament alese pentru direcționare; structuri metalice cu fundații punctuale din beton armat și panouri de afișaj metalice.
- **Amenajari exterioare**
- Alei carosabile – imbracaminte asfalt
  - 231 locuri de parcare amenajate in incinta – imbracaminte dale carosabile, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
  - Alei pietonale+trotuare – imbracaminte dale pietonale, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
  - Spatii verzi amenajate cu gazon , arbusti si arbori talie medie, intre spatiile de parcare si perimetral terenului, inclusiv plantatie de aliniament la strada. Se prevede un copac la 4 locuri de parcare, unde amenajarea permite. Aspectul general al zonei parcarii este unul variat, cu spatii verzi amenajate, pentru a evita formarea unei insule de caldura
  - Loc de joaca pentru copii amenajat cu mobilier specific agrementat, banci smart pentru insotitori, zona parcare biciclete

Terenul si corpurile de cladire existente sunt situate in intravilanul orasului Bistrita si sunt proprietate privata conform extras CF, notandu-se antecontractul de vanzare cumparare incheiat între S.C. REMATINVEST S.R.L., in calitate de promitent vânzător, și KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, în calitate de promitentă cumpărătoare, cu termen de finalizare a actului in forma autentică, data de 16.05.2024; terenul nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice instituita prin PUG . Imobilul este afectat de zona de protectie a DN 17C, traseu suprapus peste Drumul Cetatii.

Modificarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Bistrita, vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Propunerile constau in:

- Schimbarea functiunii existente din **Subzona M2** – subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri in **Subzona IS2 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial**; Modificarile prevazute prin intermediul documentatiei PUZ vor face referire la functiunea dominanta, amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, regim de inaltime, POT, CUT, configurare accese. *Nu se fac derogari fata de prevederile din PUG pentru subzona IS2.*
- Imobilele propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.
- Configurarea acceselor carosabile pentru clienti si aprovizionare
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;

Se vor prelua din Regulamentul Local de urbanism al Planului Urbanistic General Bistrita, in vigoare, prescriptiile pentru zona functionala IS 2– subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial, functiunile admise si interzise, admise cu conditii, indicatorii urbanistici.

Functiunea propusa pe terenul studiat este aceea de comerț, alimentatie publica si servicii.

## DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII HIPERMARKET KAUF LAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE



S.C. ARHI BUILD EXPERT S.R.L. Bistrita



RZCONTEXT ARHITECTURA

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 70%

Coefficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 2.1

Regim de inaltime maxim admis P+2 (max. 12m pentru cladiri)

Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

*Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal.*

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
<b>Suprafata teren care a generat PUZ</b>	<b>19.067mp</b>	<b>100%</b>	<b>19.067mp</b>	<b>100%</b>
<b>UTR</b>	<b>M2</b>		<b>IS2</b>	
<b>Constructii industriale si edilitare – arie construita (din acte)</b>	<b>3435mp</b>	<b>18.01%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spatii comerciale – arie construita Hipermarket</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5560mp</b>	<b>29.16%</b>
<b>Spatii comerciale – arie desfasurata</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5900mp</b>	<b>0.31</b>
<b>POT</b>	<b>POT existent = 18.01% POT maxim cf. PUG = 60%</b>		<b>POT Propus = 29.16% POT maxim cf. PUG = 70%</b>	
<b>CUT</b>	<b>CUT existent = 0.19 CUT maxim cf. PUG = 1.5</b>		<b>CUT propus = 0.31 CUT maxim cf. PUG = 2.1</b>	
<b>Circulatii auto</b>	-	-	<b>4782mp</b>	<b>25.08%</b>
<b>Parcare</b>			<b>3123.60 mp</b>	<b>16.38%</b>
<b>Circulatii pietonale</b>			<b>1403mp</b>	<b>7.36%</b>
<b>Platforme betonate</b>	<b>9291 mp</b>	<b>48.73%</b>	-	-
<b>Suprafata depozit deseuri</b>	<b>4424.30mp</b>	<b>23.21%</b>	-	-
<b>Spatii inierbate natural</b>	<b>1916.70mp</b>	<b>10.05%</b>	-	-
<b>Spatii verzi amenajate</b>	-	-	<b>4076.40mp</b>	<b>21.38%</b>
<b>Loc de joaca amenajat in incinta</b>	-	-	<b>122 mp</b>	<b>0.64%</b>
<b>Numar locuri de parcare</b>	-	-	<b>231</b>	

### Regim de aliniere – limite edificabil:

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin planșa Reglementari, respectiv 22 m de la axul strazii Drumul Cetatii.

Clădirile se vor amplasa in limitele zonei de implantare, in exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea constructiilor edilitare, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistica si a amenajarilor in aer liber. Prevederile privind amplasarea constructiilor pe parcelă si incadrarea in limita construibilă se aplică intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita de proprietate .

Distanța de amplasare a constructiilor fata de parcelele invecinate va fi egala cu minim jumătate din inaltimea acestora dar nu mai puțin de 6 metri.

Fata de limita de proprietate posterioara se va pastra o retragere de minim 6 m .



- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

Cladirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definita de retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare urmatoarele tipuri de constructii:

- împrejuriri
- circulatii carosabile si pietonale;
- parcaje
- piloni de reclama si totemuri, elemente de signalistica
- bariere restrictionare acces auto in afara orelor de program
- constructii edilitare
- amenajari peisagere

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai dacase respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

In cazul coexistentei pe parcela a doua corpuri de cladire, între fatadele acestora se va asigura o distanta minima , egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6m.

- **Inaltimea maxima admisa a cladirilor**
- Regimul maxim de inaltime este P+2E.
- Inaltimea maxima a cladirii- H max.=12.00m.
- Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

### III.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Incinta va fi racordată la rețele edilitare existente în zonă in momentul autorizarii. Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelelor.

#### III.6.1 Alimentarea cu apă

Se va face prin racordul la rețelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea rețelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii. Atât pentru instalația de stingere incendii cât și pentru scopurile igienico-sanitare, alimentarea se va face din rețeaua edilitară. Volumul de apă necesar rezervelor intangibile pentru instalațiile de stingere incendii va fi înmagazinat într-un rezervor compartimentat, exterior, suprateran, adiacent stației de pompare.

#### III.6.2 Canalizarea menajera si pluviala

Canalizarea obiectivului va fi asigurata prin racord la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. Inaintea deversarii in canalizarea exterioara a apei menajere se **prevad separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice si apele colectate de pe platforme.

#### III.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Sursa de baza va fi rețeaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre furnizorul de energie electrica a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

Suplimentar, din considerente de economie de energie si sustenabilitate, se vor monta panouri fotovoltaice pe invelitoarea spatiului comercial pentru a asigura iluminatul interior , partial, din surse regenerabile.

## Alimentarea cu caldura

Încălzirea se va realiza printr-un sistem de pompe de căldură integrat cu sistemul de răcire și refrigerare aferent vitrinelor frigorifice ale hipermarketului, procesul de recuperare a căldurii fiind întrebuițat pentru contribuție la asigurarea încălzirii spațiilor.

## III.7 PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. De asemenea, spațiul plantat nu va fi mai mic de 15% din suprafața terenului. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbori și plante decorative. Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora. Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare - șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor-fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare a orașului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în recipiente speciale (containere etanse) și preluate de către o firmă autorizată și duse la depozitul central, în baza unui contract încheiat.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului. Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate.

### 1. Protectia calitatii apelor

Instalații locale de preepurare a apelor : apele impurificate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și decantoare înainte de evacuarea în canalizarea orașului.

- Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate, suprafața spațiilor de parcare vor fi dirijate prin pante și rigole colectoare către un separator de hidrocarburi, iar din separator apa curată va fi dirijată către canalizare, prin intermediul unei conducte din polipropilenă.



Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

#### *Ape de suprafață*

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcaje auto și circulații auto vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi cu decantor. După trecerea prin separatoarele de hidrocarburi și decantoarele de namoluri aceste ape vor corespunde calitatii cf. NTPA 001/2002.

#### *Apele subterane*

Se prevăd hidroizolații și straturi de rupere a capilarității pentru a evita infiltrarea apei în infrastructura.

## **2. Protecția aerului**

Activitățile specifice nu induc noxe și substanțe poluante.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier. În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect se vor respecta prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC prin realizarea unei zone verzi de protecție, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei și protecție fonica conform prevederilor Legii 265/2006.

## **3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Principalele surse de zgomot și vibrații sunt mijloacele de transport care se deplasează în incintă; pornirea și traficul de autovehicule, funcționarea echipamentelor și utilajelor din dotare, manipularea materialelor, zgomotul produs de operațiile aferente activităților auxiliare se manifestă pe un perimetru restrâns.

Vor fi utilizate doar sisteme constructive, materiale și elemente de construcție agrementate tehnic conform Legii 10/1995.

#### *Zgomotul din traficul rutier*

Se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă către un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate. În zonă nu există arii naturale protejate.

## **4. Protecția împotriva radiațiilor - nu este cazul**

## **5. Protecția solului și a subsolului**

Suprafețele carosabile și pietonale din incintă sunt realizate din asfalt/pavele prefabricate din beton în cea mai mare parte, diminuând astfel riscul de poluare a solului și subsolului. Sursele potențiale de contaminare a solului sunt: traficul auto și eventuale disfuncționalități ale sistemului de canalizare.

Măsurile adoptate pentru asigurarea protecției solului și subsolului sunt: inspecții periodice de control ale rețelei interioare de canalizare pentru prevenirea avariilor; impermeabilizarea suprafețelor utilizate pentru depozitarea de materiale; întreținerea permanentă a zonelor plantate. Incinta este astfel organizată funcțional încât desfășurarea activității să se încadreze în spațiile proiectate în funcție de specific.

Măsuri de reducere a degradării solului.

Se are în vedere:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

#### **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - nu este cazul**

#### **7. Protecția așezărilor umane și altor obiective de interes public**

- Amplasamentul investiției se găsește la distanță mică față de obiective de interes public, monumente istorice și de arhitectură, diverse așezăminte, zone de interes național. Prin investiția propusă se va avea în vedere modernizarea și ridicarea nivelului amenajărilor urbane din zonă.

#### **8. Gospodărirea deșeurilor**

Deseurile rezultate din activitatea specifică desfășurată în construcție nu vor constitui surse de poluare. În etapa de funcționare vor fi generate următoarele categorii de deseuri :

deseuri menajere – se vor colecta în pubele, pe categorii și vor fi evacuate la rampa de deseuri de către prestatori autorizați; deseuri hârtie, carton – se vor colecta, compacta și balota în vederea valorificării; ambalaje plastic, folie polietilena; namol rezultat din operațiile de întreținere a rețelei de canalizare (întreținere/decolmatare) - se va evacua de prestatori autorizați (cu utilaje specifice).

- deseurile menajere organice se vor colecta în pubele speciale acoperite, așezate pe o platformă de beton ; vor fi preluate – pe baza de contract de evacuare a deșeurilor menajere - de utilaje speciale și transportate la groapa de gunoi a orașului .

Prin modul de gestionare a deșeurilor se va urmări reducerea riscurilor pentru mediu și populație și limitarea cantităților de deseuri eliminate prin evacuare la rampa de deseuri.

În ce privește gospodărirea deșeurilor s-au prevăzut următoarele măsuri care fac referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

##### **a. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor**

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea populației și vor fi predate la unități specializate în vederea valorificării acestora.

##### **b. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului**

Amplasamentul va genera deseuri menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularii vor avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

#### **9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

- în activitatea ce se preconizează a se desfășura nu sunt utilizate substanțe toxice și periculoase

### **III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Amplasamentul studiat este în proprietate privată conform extras CF, notându-se antecontractul de vânzare cumpărare încheiat între promitentă vânzătoare SC REMATINVEST SRL și promitentă cumpărătoare KAUFLAND ROMANIA

SOCIETATE IN COMANDITA , cu termen de finalizare a actului in forma autentica data de 16.05.2024, terenul prezentului studiu având o suprafață totală de 19067 mp.

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- \* terenuri proprietate privata;
- \* terenuri domeniu public de interes local;
- \* terenuri proprietate a unitatii administrativ teritoriale/ domeniul privat al statului

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- \* Drumuri publice de interes local

#### **IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al orasului Bistrita ;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Avand in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu potential de dezvoltare, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratamente urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre si dinspre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cit si a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

#### **Strategie de dezvoltare urbană**

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism PUZ se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

PUZ-ul nu este o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției. Acesta a început prin avizarea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism. Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent incluzând contextul funcțional (caracteristica mai largă a zonei fiind de mixitate funcțională) alcătuiind situația existentă considerând totodată prevederile sau sugestiile planurilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații ca jucând rolul de pivot între existent pe de o parte și propunerea de față, pe de altă parte. Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea terenului prin trecerea lui din subzona actuală de folosire - Zona mixta – institutii, servicii de interes general si echipamente publice - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei (zona marcată și în această propunere prin alocarea terenului către comerț/servicii) și, ca o consecință, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei. Zonei verzi i se va acorda o importanță deosebită,

procentul de verde la sol de 15% minim va fi sustinut cu plantație de arbori. Totodată arborii ce vor fi extrași de pe terenurile amenajate vor fi replantați, sau după caz înlocuiți la paritate, pe zonele verzi nou constituite.

### Consecințe economice și sociale la nivelul UAT

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul urban sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), atât prin realizarea complexului comercial, care va deservi local zona, cât și prin amenajările peisagere de „curățire” a zonei acum neamenajată și lăsate în paragină, amenajarea unui loc de joacă pentru comunitatea din zona, cât și prin noile reglementări rutiere și semnalistică rutieră pe care investiția o va aduce.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin instituirea unor treceri de pietoni bine semnalizate).

La nivelul zonei, nu există (până în prezent) zona comercială de o astfel de anvergură, care să deservească locuitorii, rezidenții ai cartierelor învecinate.

Conversia acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională/mixtă cu accent pe dotări de interes municipal, cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți a orașului, fără degradări ale mediului înconjurător.

### Categoriile de costuri

Compania Kaufland ce dorește dezvoltarea complexului comercial, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor fi direcționate către:

- Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării PUZ-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
- Realizarea unei dezvoltări urbane coerente, corespunzătoare cu obiectivele centrului comercial și cu necesitățile populației;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv: - realizarea de accese și semnalistica aferentă; - împrejurimi dacă este cazul; - amenajarea de platforme pentru parcaje; - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse; - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare; - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesele de pe strada adiacentă, dacă este cazul și dacă autoritățile o impun; - realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei; - realizarea măsurilor de publicitate (pilon, totem, panouri etc);
- Realizarea construcțiilor aferente dezvoltării;
- Măsuri de protecție a mediului.

Pe de altă parte autoritățile locale vor suporta costurile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;
- orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică, dacă e cazul).

Documentațiile care vor fi întocmite în baza prezentului studiu, precum și condițiile prevăzute în acesta, respectă prevederile următoarelor acte normative, precum și modificările și completările ulterioare ale acestora:

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- H.G. 267/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184/2001.
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
  - Sectiunea I- Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 ( actualizare Proiect lege / 2004).
  - Sectiunea II-Apa: Legea nr.171/1997.
  - Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
  - Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
  - Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotararea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal"

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții, in conformitate cu legislatia si normativele in vigoare.

Se vor respecta cu strictete concluziile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism.

Prezenta documentatie reprezinta o propunere facuta in baza datelor la care s-a putut avea acces la momentul intocmirii acesteia.

In functie de posibilitatile si oportunitatile de finantare pentru executia lucrarilor, de restrictiile impuse de avizele necesare intocmirii proiectului si de cele rezultate din documentatiile conexe fazei PUZ, solutia propusa poate suferi modificari structurale si compositionale, in scopul de a raspunde cat mai bine conditiilor impuse si comenzii sociale. Pentru intocmirea documentatiilor conexe se va solicita avizul proiectantului PUZ. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si cu aprobarea de catre Consiliul local, in baza unei documentatii intocmita si avizata conform legii, cu acordul proiectantului initial.

Intocmit Arh Monica Ratiu  
Coordonator Arh. Mariana Michiu