

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub forma de prescriptii si recomandari, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat, în vederea urmaririi si aplicarii lor.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale documentatiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si este aprobat pe baza avizelor obtinute, în conformitate cu prevederile legislatiei în vigoare, de catre Consiliul Local al orasului Bistrita.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor, 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.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata si se va aplica suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte integranta din acest PUZ.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii), sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor , cu respectarea conditiilor impuse de lege . Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in PUZ prin plansa de reglementari urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc – depreciaza valoarea peisajului , este interzisa.

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Deciziei etapei de incadrare emise de Agentia pentru protectia Mediului Bistrita-Nasaud.

4.1. Terenul va fi amenajat integral, suprafata care nu este ocupata de constructii , respectiv de alei carosabile, parcuri, alei pietonale, loc de joaca, va fi taluzata si amenajata peisager, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizate ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetatia , fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrari de construire.

Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

Pe durata utilizarii este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substante lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevazut.

4.2. Apa menajera va fi dirijata spre reseaua de canalizare a orasului.

Apele pluviale (potential curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre rigola drumului, iar cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de grasimi si hidrocarburi. In zona spatiilor verzi ,apele se vor infiltra liber in teren.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si pentru stabilizarea taluzurilor.

4.4. Daca se impune, in urma realizarii proiectului de sistematizare verticala, se vor realiza taluzuri inierbate pentru a prelua diferentele de nivel.

4.5. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat selectiv si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.6. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile legislatiei de Mediu.

4.7. Vor fi interzise în zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

4.8 Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate - menajere se va face prin retea de canalizare a apelor uzate spre canalizarea orasului.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare sunt interzise.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in zone special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distantele prevazute in Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23 06.1997.

Aprovizionarea cu apa potabila a constructiilor

Pentru aprovizionarea cu apa potabila se vor racorda constructiile la reseaua de alimentare cu apa a orasului.

4.9 Salubritate- generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic, cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, prin pubele moderne, cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.

5.2. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de retelele edilitare, aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislatiei in vigoare.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si alter asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Prin prezenta documentatie se propune schimbarea destinatiei zonei 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 institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial. Categoria de folosinta a terenului ramane “curti-constructii”.

Pentru constructiile propuse se vor prelua si respecta prevederile PUG Bistrita cu privire la incadrarea in
SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE TIP COMPLEX COMERCIAL- IS2.

Cladirile se vor amplasa exclusiv in zona construabila delimitata in planșa Reglementari Urbanistice, in afara ei fiind permise doar constructii edilitare si elemente de signalistica.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Distanța minima de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil. Distanța minima de la o construcție pana la limita posterioara a parcelei este egala cu jumătate din înălțimea construcției cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentul grafic. Se va ține cont de prevederile codului civil, a normelor de însorire si a R.G.U.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face ținând cont de profilul funcțional al zonei, în așa fel încât sa nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adapostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât sa beneficieze de lumina naturala, cu respectarea normativelor in vigoare.

Staționare vehiculelor corespunzatoare utilizării construcțiilor trebuie sa fie asigurata în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzata în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectiva.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor în vigoare. Este interzisa transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.

Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si a Regulamentului General de Urbanism. Se va tine seama de posibilitatile de extindere pe terenuri adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile.

Pentru fiecare unitate ce se va infiinta, parcela va avea dimensiunile si forma in plan necesare unei desfasurari optime a activitatii, potrivit profilului si tehnologiei specifice in conditiile utilizarii eficiente a terenului.

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin plansa Reglementari, respectiv 22 m de la axul Drumului 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, a locului de joaca.

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.

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita de proprietate .

Distanta de amplasare a cladirii spatiului comercial fata de parcelele invecinate va fi egala cu minim jumatate din inaltimea acestora dar nu mai putin de 6 metri fata de ambele limite laterale conform plansei Reglementari.

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

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, 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.

Amplasarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceiasi parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile constructiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

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

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul maxim de inaltime a constructiilor pe amplasament este P+2E. Inaltimea cladirii nu va depasi 12 m , cu exceptia elementelor de signalistica care pot depasi aceasta inaltime, local.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In functie de profil se va alege solutia arhitecturala cea mai potrivita.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sunt interzise imitatiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise constructiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu exceptia organizarii de santier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulatii si accese

Orice parcela trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau privat sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat in functie de necesitatile specifice în asa fel încât sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati fizice.

7.2. Stationarea si parcare autovehiculelor

Autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se va face numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor necesare se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor in vigoare si a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipari tehnico-edilitare care sa garanteze functiunea acestuia la parametri de protectie a mediului proiectat.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente sau in cazul in care nu exista posibilitate se vor avea in vedere urmatoarele posibilitati:

- se vor realiza solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata, atunci cand aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de retele tehnico edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

9.1. Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform normativelor în vigoare.

Este indicata amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde de aliniament aferent circulatiilor carosabile. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei min. 3m) in zona parcarilor conform plansei Reglementari – propunere mobilare si in aliniamentul strazii Drumul Cetatii.

Se va asigura o suprafata de minim 15% din suprafata terenului amenajata cu spatii verzi.

9.2. Imprejmuiri

Se propune imprejmuirea zonelor cu echipamente edilitare. Aceasta va avea inaltimea de maxim 2.00 m si se va realiza din tabla cutata, plasa bordurata sau gard viu. Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

10.1. Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 70 %

10.2. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 2.1

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z.

Solutia urbanistica, propune urmatoarea zonificare: **ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS (Subzona IS2 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial).**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS 2- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este cea de comert.

Se propune realizarea unei cladiri cu destinatie centru comercial, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic, cu regim de inaltime Parter si partial P+E.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

CLADIRE COMERCIALA SI AMENAJARI AFERENTE:

- **HIPERMARKET-ul Kaufland (P+1E_{parțial})** 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_{parțial};
 - **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 carcasaș, 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

Art. 2. Utilizari permise

- servicii comerciale de tip hypermarket;
- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță 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;.

Art. 3. 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 deservește unitățile de servicii comerciale;

Art. 4. 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 sub 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 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.

Art. 5. Interdicții temporare – nu este cazul

Art. 6. Interdicții definitive – nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Fac excepție construcțiile pentru post trafo, edilitare, signalistica, bariere.

Accesul la teren se face din strada Drumul Cetatii. Accesese se fac pe latura nord-vestica, front la drum, fiind prevazute un acces principal si un acces secundar pentru clienti si aprovizionare. Retragera propusa a constructiilor fata de axul drumului este min. 22m.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Zona de implantare a construcțiilor este conform Plansei de Reglementari Urbanistice, anexate prezentei documentatii. Cladirea se va amplasa la o distanta minima de 22m fata de axul Drumului Cetatii respectiv minim 14.60 m fata de aliniament. Clădirea spatiului comercial se va amplasa in limitele zonei de implantare, in exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistica, bariere acces si a amenajarilor in aer liber.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Cladirea se va amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definita de retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiiri
- 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

Distanța de amplasare a construcțiilor față de parcelele învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea acestora dar nu mai puțin de 6 metri.

Distanța între două clădiri de pe parcelă va fi egală cu minim două treimi din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

Față de limita de proprietate posterioară se va păstra o retragere de minim 6 m.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

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).

Amenajarea și modernizarea infrastructurii aleilor carosabile din incintă pentru circulația autoturismelor și autospeciălor va fi asigurată de către beneficiar – investitor. Aleile carosabile din incintă vor avea o lățime minimă de 6 m.

În incintă se vor prevedea alei carosabile, platforme, parcaje la nivelul solului. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr 4 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Imbrăcămintea aleilor carosabile va fi din asfalt și borduri prefabricate de beton fixate în fundații de beton.

Parcarile se vor amenaja din pavele prefabricate de beton așezate pe pat de nisip.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice. Imbrăcămintea aleilor pietonale va fi din pavele prefabricate de beton așezate pe pat de nisip.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea constructiilor ce prin specificul lor o necesita la rețelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.

- Alimentarea cu apa

Este obligatorie asigurarea unei surse de apa si racordarea la toate constructiile ce prin specificul lor o necesita. Pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura alimentarea cu apa de la rețeaua publica de apa potabila a localitatii Bistrita. In acest sens, se va executa un bransament de apa potabila de la rețeaua stradala, care va alimenta toti consumatorii de apa din incinta.

- Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:

Canalizarea: evacuarea apelor uzate se face diferențiat, pe categorii:

Canalizarea apelor menajere

Apele menajere de la grupurile sanitare și cele de la zona de vanzare (după o prealabila separare de grăsimi) sunt colectate intr-o rețea exterioara din tuburi de PVC îmbinate cu mufe și garnituri premontate. Evacuarea la rețeaua orășenească se face prin intermediul unui cămin de racord, către canalizarea publica PVC 250 situata pe strada Drumul Cetatii. Pe traseul canalizării exterioare (de incinta) sunt amplasate cămine de vizitare, curățire și control, prefabricate, din materiale plastice sau beton, cu racorduri de intrări și ieșiri. Acoperirea căminelor se face prin capace și rame din fonta STAS 2308/81, carosabile sau necarosabile după amplasament.

Canalizarea apelor meteorice (convențional curate)

Apele meteorice care cad pe suprafețele înierbate, pe drumuri, acoperișul clădirilor și platforme, unde nu exista posibilități de impurificare, sunt colectate prin guri de scurgere fără depozit, și conduse către o rețea ramificată din tuburi PVC. Căminele de vizitare prevăzute sunt de tip etanș din materiale plastice-prefabricate sau din beton (identice cu cele de la canalizarea menajera). Apele meteorice se deversează în rețeaua publica de colectare ape pluviale.

Canalizarea apelor meteorice potențial impurificate

Apele meteorice care cad pe platformele de parcare și rampele de descărcare/incarcare a mașinilor de aprovizionare, sunt trecute printr-un separator pentru produse petroliere. Apele din zona parcajelor angajati/clienti, sunt colectate prin sisteme de guri de scurgere si rigole, conduse prin conducte din PVC către separatorul de hidrocarburi. Dat fiind diluția mare de calcul pe durata ploii, prin separatorul de hidrocarburi trece numai 10% din debit, practic doar primele ape sunt considerate potențial impurificate și prin urmare conduse către separatorul de hidrocarburi, după care, pot fi considerate convențional curate și evacuate în rețeaua publica de preluare ape meteorice convențional curate.

Separatorul de uleiuri minerale este prevăzut cu compartiment decantor și filtru coalescent, astfel încât apele rezultate sa corespunda normei NTPA 001/2002.

Căminele de vizitare sunt de tip etanș funcție de diametrul canalului, și anume: din materiale plastice pana la Dn 300 mm și din beton peste acest diametru.

Canalizarea apelor uzate tehnologice

Apele uzate tehnologice (condens provenit de la echipamentele frigorifice) vor suferi un proces de preepurare si neutralizare, fiind ulterior deversate în rețeaua publică de canalizare menajera.

- Alimentarea cu energie electrica

Se va asigura prin bransarea la rețeaua de medie tensiune existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică este realizată dintr-un post de transformare propriu , momentan situat in incinta si care va fi amplasat în apropierea cladirii. Din transformatorul mai sus menționat se alimentează tabloul electric general al cladirii cu cabluri din cupru pozate în tuburi de protectie montate subteran.

Din tabloul general se vor alimenta tablouri electrice pentru utilități. Tabloul electric aferent consumatorilor vitali ce alimentează echipamentele cu rol de siguranță la incendiu se va alimenta din două surse una din înaintea întreruptorului general și a doua de la un grup electrogen.

Comutarea între rețea și grup electrogen se realizează cu ajutorul unui dispozitiv AAR (automat de anclansare a rezervei) reversibil montat pe tabloul de receptoare vitale. Grupul electrogen se instalează în interiorul clădirii și va fi de tip necarcasat. Capacitatea generatorului este de 450kVA.

Suplimentar, din considerente de economie de energie și sustenabilitate, se vor monta panouri fotovoltaice pe învelitoarea spațiului comercial pentru a asigura iluminatul interior, parțial, din surse regenerabile.

- Telecomunicații

Obiectivul de investiție va fi prevăzut cu dotări TEL/NET, nefiind necesară decât redimensionarea conexiunii. Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelelor de telefonie/internet.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 19067 mp. Destinația propusă nu necesită parcelarea terenului.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+2E.

Înălțimea maximă - H max.=12.00m.

Elementele de signalistică pot depăși această înălțime maximă.

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se vor folosi materiale durabile și culori adecvate contextului urban.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului și Coeficientul de utilizare a terenului

P.O.T. maxim = 70 % C.U.T. maxim = 2.1

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje

Accesul carosabil și pietonal la terenul studiat se face din Drumul Cetății. Prin natura investiției se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor și 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.

Numărul de parcaje propus este de aproximativ 231 locuri, rezultând un loc de parcare la 26 mp suprafața desfășurată/ un loc de parcare la 13 mp suprafața de vânzare. Pentru autoturisme dimensiunile locurilor de parcare sunt 2,70m x 5,00m, respectiv 3.50m x 5.00m. Conform temei de proiectare sunt prevăzute locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități (10), locuri de parcare pentru "mama și copilul" (8) și trei locuri de parcare pentru încărcare mașini electrice.

Art. 19 Spații verzi

Se vor amenaja taluzuri înierbate pentru preluarea diferențelor de nivel. Procentul minim de spații verzi va fi de 15% din suprafața terenului. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei min. 3m) în zona parcarilor conform planșei Reglementări –propunere mobilare și în aliniamentul străzii Drumul Cetății. 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. Se propune un loc de joaca pentru copii amenajat cu mobilier specific agrementat, banci smart pentru insotitori, zona parcare biciclete.

Art. 20 Imprejmuiri

Se recomanda separarea zonelor cu echipamente de spatiile publice cu garduri vii sau tabla cutata/ plasa bordurata de maxim 2.00 metri inaltime. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea imprejmuirilor. Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei. Daca sistematizarea verticala impune se pot realiza ziduri de sprijin pentru preluarea diferentelor de nivel fata de terenurile invecinate.

3.6. Reguli cu privire la protectia mediului

Art. 21 Protectia calitatii factorilor de mediu

- Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot
- Pentru constructiile sau echipamentele care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. generator).
- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare : datorita functiunii de comert care nu necesita faze tehnologice , calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice
- Epurarea si preepurarea apelor uzate : imobilul va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate si epurate prin statia de hidrocarburi inainte de a fi evacuate la reseaua publica existenta in zona
- Recuperarea terenurilor degradate – consolidari de maluri, plantari de zone verzi. Intreaga suprafata de teren va fi sistematizata corespunzator , atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale, cat si ca spatii verzi, astfel neexistand terenuri degradate
- Organizarea sistemelor de spatii verzi: se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: terenul va avea toate spatiile libere de constructii amenajate cu spatii verzi si sistematizate

Art. 22 Gestionarea deseurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localitatii de catre regia de salubritate.

Beneficiarul are implementat un sistem de sortare , compactare si depozitare a deseurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.

3.7. Bilant teritorial/ Indici urbanistici

Destinatie	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CLADIRI	3435mp	18.01%	5560mp	29.16%
ALEI CAROSABILE	-	-	4782mp	25.08%
PARCARE	-	-	3123.60 mp	16.38%
ALEI PIETONALE	-	-	1403mp	7.36%
PLATFORME BETONATE	9291 mp	48.73%	-	-
SUPRAFATA DEPOZIT DESEURI	4424.30mp	23.21%	-	-
SPATII INIERBATE NATURAL	1916.70mp	10.05%	-	-
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	4076.40mp	21.38%
LOC DE JOACA AMENAJAT IN INCINTA	-	-	122 mp	0.64%
TOTAL	19067 mp	100	19067 mp	100

4. Concluzii

Solutia adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Prin aceasta documentatie se propune:

- schimbarea destinatiei zonei 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 institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial. Categoria de folosinta a terenului ramane “curti-constructii”.
- Regim de inaltime maxim admis: P+2E
- POT max= 70%
- CUT max= 2.1
- Organizarea acceselor pe parcela
- Organizarea urbanistic teritoriala in vederea realizarii unui imobil care impreuna cu corpurile anexa vor forma un ansamblu coerent

Intocmit Arh. Monica RATIU

Coordonator Arh. Mariana Michiu