

**PUNCT
ART
SRL**

PUNCT ART SRL BISTRITA

ALEEA PLOPILOR NR. 1 A
CUI : 32141040
TELEFON 0741-525950
E-mail : marianamichiu@yahoo.com



**PROIECT
Nr . 6 / 2022**

**DOCUMENTATIE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU REALIZAREA UNEI CONSTRUCTII CU DESTINATIA
DE PRESTARI DE SERVICII-SERVICE AUTO, AMENAJARI
EXTERIOARE**

**Str. Calea Dejului nr.149
Bistrita**

JUDETUL BISTRITA - NĂSĂUD

**BENEFICIAR : AUTOMOBILE SERVICE S.R.L.
PROIECTANT: PUNCT ART S.R.L. BISTRITA**

Lista de semnaturi

Sef. Proiect : Arh. Mariana Michiu
Urbanism : Arh. Mariana Michiu
Intocmit : Arh. Flavia Preda



Data elaborarii – luna dec. 2022

PUNCT ART SRL	PUNCT ART SRL BISTRITA ALEEA PLOPILOR NR. 1 A CUI : 32141040 TELEFON 0741-525950 E-mail : marianamichiu@yahoo.com
------------------------------	---



PROIECT 6 / 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE

- A. MEMORIU GENERAL
- B. REGULAMENT

PIESE DESENAE

- A01 PLAN INCADRARE IN TERITORIU sc 1:20000
- A02 PLAN INCADRARE IN LOCALITATE sc 1:10000
- A03 PLAN DE INCADRARE IN PUG BISTRITA sc 1:5000
- A04 PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA, ZONIFICARE TERITORIALA
- A05 PLAN DE SITUATIE -SITUATIA EXISTENTA
- A06 PROPUNERE REGLEMENTARI DE URBANIZARE
- A07 PROPUNERE REGLEMENTARI DE URBANIZARE - MOBILARE URBANA
- A08 PROPUNERE REGLEMENTARI ZONIFICARE TERITORIALA

**PUNCT
ART
SRL**

PUNCT ART SRL BISTRITA

ALEEA PLOPILOR NR. 1 A
CUI : 32141040
TELEFON 0741-525950
E-mail : marianamichiu@yahoo.com



ANEXA LA H.C.L. Nr.....

PROIECT 6 / 2022

A. MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL I : INTRODUCERE

BAZA LEGALA A ELABORARII DOCUMENTATIEI

La baza laborarii PUZ - ului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul MLPAT nr. 80 /N /1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism – cu actualizarile ulterioare
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea fondului funciar (nr. 18 / 1991, republicata cu completarile si modificarile ulterioare)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/ 1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7 / 1994) republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10 / 1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 265 / 2006)
- Legea apelor (nr. 107 / 1996) republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea privind proprietatea publica (nr. 213 /1998) republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997, republicata in 1998)
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001) republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr, 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Codul civil

**Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU REALIZAREA UNEI CONSTRUCTII CU DESTINATIA DE
PRESTARI SERVICII-SERVICE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE**

Amplasament : municipiul Bistrita localitatea componenta Viisoara, str. Calea Dejului nr. 149 , jud Bistrita - Nasaud

Beneficiar : **AUTOMOBILE SERVICE S R L**
(reprezentata prin dl. Andrei Toadere)
Strada Calea Moldovei nr. 22

Proiectant : **S. PUNCT ART S.R.L. – BISTRITA**

arhitect/urbanist : **Michiu Mariana**

Data elaborarii : dec. 2022

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1577 din 05.09.2022,(prelungit pana in 05.09.2024) eliberat de Primaria Bistrita, se solicita intocmirea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA UNEI CONSTRUCTII CU DESTINATIA DE PRESTARI SERVICII - SERVICE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE**

PUZ-ul se intocmeste pentru modificarea prevederilor urbanistice ale zonei.

Amplasamentul este in intravilanul localitatii, situat in UTR 19 - partial fiind situat in zona IS1 –Subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general cu inaltimea max. de P+4 niveluri, si partial in zona M1a- subzona mixta situata in afara zonei protejate cu regim de inaltime de P+2 niveluri.

PUZ-ul se va intocmi conform prevederilor articolului 32 , alin (3) si alin (4) din Legea 350/2001 republicata pentru elaborarea documentatiei de urbanism modificatoare PUZ. Prin PUZ se propune realizarea unei constructii cu destinatia de spatiu prestari servicii (reprezentanta auto), service auto , amenajari exterioare.

Desi zona studiata se afla in zona Is1 , necesitatea studierii acestui PUZ se datoreste faptului ca in **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru zona Is1 la capitolul utilizari interzise se specifica faptul ca in Is1 sunt interzise statiile de intretinere auto cu o capacitate peste 3 masini

In cazul acestui PUZ este necesara modificarea regimului terenului si se propune pastrarea incadrarii zonei in zona IS1 dar cu statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini.

Pe amplasament se va construi o reprezentanta auto si un service auto aferent reprezentantei . Zona este potrivita unei astfel de functiuni .

SITUATIA EXISTENTA

1. REGIMUL JURIDIC

Teren arabil in suprafata de 7100 mp , inscris in CF 91713, cad 91713, proprietatea SC AUTOMOBILE SERVICE SRL situat in intravilanul municipiului Bistrita, localitatea componenta Viisoara, conform PUG al municipiului Bistrita, aprobat cu prin HCL nr. 136/2013 si cu HCL 184/2018.

Imobilul nu este inscris in Lista monumentelor istorice si/ sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

Terenul se afla in zona de protectie a DN 17 , cu banda colectoare propusa , paralela cu DN 17 si este afectat de conducta de apa Bistrita-Lechinta.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala – teren arabil in suprafata de 7100 mp.

Conform P.U.G. Bistrita aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, terenul este situat in UTR 19.- partial fiind situat in zona IS1-subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general cu inaltimea max. P+4 niveluri si partial in M1a, subzona mixta aflata in afara zonei protejate cu regim max. P+2 niveluri. Subzona mixta reprezinta o suprafata de 3% din teren, fiind practic o suprafata de teren neconstruibila.

Utilizari admise, utilizari admise cu conditionari, utilizari interzise, conform Anexei 1 la Certificatul de Urbanism.

REGIMUL TEHNIC

Documentatia de urbanism in vigoare – P.U.G. Bistrita aprobat prin H.C.L. nr.136/2013, prelungit cu HCL 184/2018 RLU aferent. Conform Regulamentului Local de Urbanism, in zona IS1:

-utilizari admise IS1: - institutii-servicii sociale, colective si personale, servicii turistice, sedii profesionale etc., restaurante, cafenele etc. comert cu amanuntul cu respectarea reglementarilor din RLU

- POT max 50%, CUT max 2,5.; regim de inaltime max P+4, cu inaltime max. la cornisa de 15 m de la cota terenului amenajat ;

-suprafata minima de teren 600 mp, front teren minim 18 m, pentru constructiile cuplate si 25 m pentru constructiile izolate

-retragerile fata de limitele laterale ale parcelei, cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3 m, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5,0 m.

-spatii verzi amenajate de minim 30% , perdele vegetale si de protectie vizuala pe limita de proprietate si locuri de parcare necesare pe terenul proprietate conform anexei 5 din HGR 525/1996.

-amplasarea la minim 22 m fata de axul drumului DN 17(Calea Dejului)

-utilitati existente in zona studiata:

-retele electrice: terenul studiat este traversat de linia electrica LEA 20 kv Bistrita - Beclean

-rețele de apă: pe teren trece paralel cu limita de proprietate către DN 17
conducta de apă OL 400 Bistrita - Lechinta

-canalizare - pe teren nu există conducta de canalizare

-gaz - pe teren nu există conducta de gaz dar în apropierea terenului există
rețea de gaz care poate fi extinsă,

-utilizări interzise în zona IS1: - locuire individuală și colectivă, construcții
provizorii : platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitare, 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, spalatorii chimice.

O mică porțiune de teren se află în zona M1a - dar această porțiune de **teren
nu este construibilă**. Regulamentul Local de Urbanism pentru M1a , stipulează:

-M1a - subzona mixtă și de locuire situată în afara zonei protejate cu regim maxim
de înălțime P+2 niveluri. Utilizări admise cu condiționări: funcțiuni comerciale și
servicii profesionale care îndeplinesc următoarele condiții: nu depășesc suprafața
de 250 mp/ADC, nu generează trafic important de persoane și marfuri, nu au
program prelungit după ora 22. Produc poluare: activități 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,
producție, prin deșeurile produse ori prin programul de lucru prelungit după ora 22

-retragerea față de limitele laterale minim 5 m, retragerea față de limita posterioară
minim 6 m, front teren 15 m la construcțiile cuplate și 20 m la construcțiile izolate,
pentru locuințe minim 12 m.

-POT max 35 % , CUT max 1,2. , regim maxim de înălțime P+2E cu înălțimea la
cornișă max. 9 m de la cota terenului amenajat.

-spații verzi amenajate de minim 30 % , perdele vegetale și de protecție vizuală pe
limita de proprietate și locuri de parcare necesare pe terenul proprietate conf.
anexei nr. 5 la H.C.R. nr. 252/1996.

REGIMUL DE MODIFICARE:

-Regimul de modificare a documentațiilor de urbanism și a RLU în vederea realizării
unei construcții cu destinația de prestări servicii-service auto cu suprafața construită
de minim 2500 mp se va face cu respectarea prevederilor articolului 32 alin (3) și
alin (4) din Legea 350/2001 republicată . Elaborarea documentației de urbanism
modificatoare PUZ se va putea realiza numai în baza Avizului de Oportunitate
conform art 44, Anexa 1 din Ord. 233/2016, art. 32 alin. 1 litera c din Legea
350/2001 republicată, solicitat de beneficiar. Procedura de informare și consultare a
publicului intra în sarcina beneficiarului conform HCL 159/29.09.2011. Autorizația
de Construire se va elabora după aprobarea PUZ – ului de către Consiliul Local al
Municipiului Bistrita.

**În cazul acestui PUZ este necesară modificarea regimului terenului și se
propune păstrarea încadrării zonei în zona IS1 dar cu stații de întreținere
auto cu capacitatea peste 3 mașini.**

Suprafata de teren studiata care urmeaza sa fie reglementata prin PUZ este de 7100 mp si este delimitata la nord de terenul cu nr. cadastral 64166, la sud de terenul cu nr. cadastral 60944, la est de un teren apartinand tot SC AUTOMOBILE SERVICE SRL, iar la est de drumul national DN 17 (Dej –Bistrita) si de banda de colectare propusa aferenta drumului national . Terenul studiat se afla intr-o zona neconstruita, inca.

PUZ - Plan Urbanistic Zonal - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G.-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.- ul – cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al PUZ - ului)

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural - urbanistic de valoare deosebită, dacă acesta există în zona studiată;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice, dacă acestea exista în zona studiată;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Amplasarea unor noi constructii se studiaza cu toate functiunile complementare necesare bunei functionari a ansamblului: spatii de acces si de circulatie, spatii construite si neconstruite , locuri de parcare , imprejmui, etc .

Lucrarea propune realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona. Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialul de dezvoltare urbanistica a zonei si propuneri de organizare functionala , volumetrica si tehnica a zonei .

Ca faza premergatoare proiectului de investitii, PUZ-ul prin propunerea prezentata, va constitui documentatia de urbanism care va sta la baza intocmirii P.T.E. si D.T.A.C., care va prelua elemente din reglementarile aprobate.

PUZ-ul va studia reglementarile specifice pentru parcela identificata in C.F. nr. 91713, in relatie cu parcelele invecinate determinand daca este posibil si conditiile de amplasare pe parcela a obiectivului propus , cu respectarea tuturor obiectivelor legale in vigoare cu referire la spatiile verzi necesare, parcare necesare, modul de insorire.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

Conf PUG , in prezent, in zona studiata , indicii urbanistici sunt urmatorii:

Pt zona IS1

POT max propus 50%

CUT max propus 2,5

Conform plansei A03 se observa ca amplasamentul studiat se suprapune peste zona IS1.

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile principale Cladirea se va dispune izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu la mai putin de 3 m, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5 m.

Utilitatile vor fi realizate prin extinderea retelelor existente in zona , pe cheltuiala beneficiarului, solutiile fiind impuse de catre detinatorii acestora .

PUZ-ul realizat va respecta prevederile Ordinului nr. 119 /2014 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, privind platformele pentru colectarea deseurilor menajere, parcare, etc, dar si insorirea atat a obiectivelor propuse cat si a celor ce se pot realiza pe parcelele vecine

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori formand de preferinta o perdea vegetala. Se vor realiza spatii verzi , locuri de parcare autovehicule conform HGR 525/1996 , cai de acces clienti si aprovizionare.

Se vor respecta prevederile Codului Civil

Regimul de modificare a documentatiei de urbanism si regulamentul aferent :

-Elaborarea documentatiei de urbanism PUZ – se face pe baza avizului de oportunitate

-La elaborarea PUZ se vor respecta reglementarile privind implicarea si consultarea publicului, in conformitate cu prevederile Regulamentului Local aprobat prin H.C.L. nr. 159 / 29.09.2011.

1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICA

Conform extrasului C.F. nr. 91713 al orasului Bistrita , terenul pentru care s-a facut ridicarea topografica are o suprafata totala de 7100 mp , teren neconstruit.

In urma identificarii terenului si imprejurimilor s-au efectuat masuratori topografice specifice necesare reprezentarii planimetrice si nivelmetrice a terenului aflat in studiu. Masuratorile s-au facut conf. STAS nr. 7468 – 80 ,la sc 1: 500 si au avizul Oficiului Judetean de Geodezie si Cadastru, Bistrita-Nasaud.

Documentatia topografica pentru realizarea planului de situatie a zonei studiate, face parte din PUZ.

Parcela in suprafata totala de 7100 mp poate fi identificata prin urmatoarele coordonate, conform plan de amplasament si delimitare a imobilului (SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970) cu avizul OCPI :

– 456900

- 620800

– 456750

- 620650

CAPITOLUL 2 : STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE EVOLUTIA ZONEI

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Parcela studiată se afla pe teritoriul intravilan al orașului Bistrita fiind delimitată :

- la nord -teren nr. cad. 64166 – proprietate privată în intravilan
- la sud - teren nr. cad. 60944 – proprietate privată în intravilan
- la vest - teren nr. cad. 91714 - proprietate privată-același beneficiar
- la est - Str. Calea Dejului

În cadrul Planului Urbanistic General, se stabilesc direcțiile de dezvoltare a localității, în condițiile respectării dreptului la proprietate și a interesului public.

Documentația aprofundează prevederile pentru zona studiată, intervine cu elemente suplimentare necesare realizării construcțiilor și cuprinde o serie de reglementări care rezultă din soluția propusă și duc la modificări ale reglementărilor din P.U.G.

În cazul de față, terenul este în intravilan, în UTR 19 – subzona IS1- Instituții și servicii.

Funcțiunea terenului studiat prin PUZ este de IS1 – subzona instituțiilor și serviciilor de interes general cu înălțimea max de P+4, și înălțimea la cornisa de 15 m.

Se propune modificarea prevederilor din PUG cu privire la UTILIZARI INTERZISE adică "stații de întreținere auto cu o capacitate mai mare de 3 mașini", investiția propusă având o capacitate mult mai mare de 3 mașini.

Prevederi din Planul Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General, această zonă este situată în intravilanul localității Bistrita .

Extras din Regulamentul Local de Urbanism :

Condițiile de constructibilitate al parcelelor :

- lotul minim constructibil este de 600 mp (**suprafața lotului este de 7100 mp**)
- parcelele sunt constructibile numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. (**acces din DN 17, iar parcela studiată propune și un drum de servitute pentru accesul la parcela situată în est-ul amplasamentului, a aceluiași proprietar**)

- pentru ca un lot să fie constructibil trebuie să aibă minim un acces pietonal și minim un acces carosabil (**accesul pietonal și carosabil la parcela se va realiza din Calea Dejului**).

- se va respecta o retragere a clădirilor propuse de minim 22 m față de axul str. Calea Dejului (**conform legii clădirea se va amplasa la 22 de m față de zona de protecție a drumului**).

- parcela va avea front minim de 12 m și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (**se respectă această condiție parcela având o deschidere de 71,44 m**)

- se va respecta o retragere de minim 5,0 m față de aliniamentul drumului de acces
- aliniamentul este limită dintre proprietate și domeniul public
- regimul de aliniere este limită convențională, stabilită prin Regulamentul de Urbanism ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe

intre fronturile construite si un reper existent (axul strazii, limita trotuarelor, imprejmuire)-
(aliniera cladirii se va realiza la 25,65 m fata de limita de proprietate spre DN 17)

-constructia se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0 m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor.**(constructia se va retrage cu 21,21 m fata de latura sudica si cu 12,00 m fata de latura nordica)**

-retragera fata de limita posterioara va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m.**(retragerea fata de limita posterioara va fi de 15 m)**

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei , deci in afara circulatiilor publice

-utilitatile vor fi realizate prin extinderea retelelor existente in zona , pe cheltuiala beneficiarului , solutiile fiind impuse de catre detinatorii acestora

-PUZ realizat va respecta prevederile Ordinului nr. 119 / 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

-se vor realiza spatii verzi pe minim 30% din suprafata terenului si locuri de parcare pentru autoturisme conf. Anexei nr.5 din HGR 525/1996. **(spatii verzi =30% , 29 locuri de parcare din care 4 pentru persoane cu handicap si minim 2 locuri pentru masini electrice)**

-se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati

-se va tine cont de conducta de apa Bistrita-Lechinta si zona de protectie a acestei conducte, cladirea amplasandu-se in afara zonei de protectie.

2.2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.0. Aspecte generale

Parcela studiata se afla in intravilanul municipiului Bistrita este amplasata pe str . Calea Dejului nr 149 .

2.2.1. Analiza geologica

S-a intocmit un studiu geologic (anexat prezentei documentatii) pe parcela pentru identificarea celor mai bune conditii de fundare

2.2.2. Caile de comunicatie

Accesul principal se va realiza din Calea Dejului prin drumul de colectare , printr-o zona de decelerare.

Pentru amplasamentul descris in Documentatia PUZ PENTRU REALIZAREA UNEI CONSTRUCTII CU DESTINATIA DE PRESTARI SERVICII-SERVICE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE , accesul pe parcela si circulatia in incinta se va realiza conform Proiectului de Drumuri si Avizului Consiliului Tehnico-Economic al COMPANIEI NATIONALE DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE SA, DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI CLUJ , aviz trimis spre stiinta Sectiei de Drumuri Nationale Bistrita si Serviciului Rutier Bistrita.

Accesul auto la parcela se realizeaza de pe DN 17 din directia Dej-Bistrita, la KM 57+288 dreapta.

Terenul este situat in intravilanul localitatii Bistrita.

Indicatoarele in localitate se afla la km 051+002 pentru iesirea din localitatea Crainimat si km 055+740 pentru intrarea in localitatea Viisoara.

Accesul pietonal la parcela, se realizeaza pe aceeasi cale de acces cu accesul auto. Accesul pietonal are loc doar in cazuri rare, obiectivul propus, desi este in intravilan , este situat mai departe de zona locuita iar obiectul de activitate fiind vizionarea/achizitionarea unei masini noi sau asigurarea serviciului automobilelor, in majoritatea cazurilor accesul se face cu automobilul.

Descrierea traseului existent:

- profilul transversal al drumului in zona este in debleu
- latimea imbracamintii asfaltice este de 5 m din care 3,5 m banda de circulatie si 1,5 acostament , consolidat, starea lui fiind corespunzatoare
- sistemul rutier este semielastic
- profil longitudinal - palier - panta redusa
- nu sunt lucrari de arta in zona
- nu sunt semne indicatoare in zona
- marcajul in axul drumului este de tip E
- plantatie rutiera -nu exista
- contori trafic -nu exista
- elemente afectate de de executia lucrarii -sant de pamant

Descrierea traseului propus:

-Accesul se va amenaja prin benzi de accelerare si decelerare cu lungimea de 35 m si latimea de 4 m . Acestea se racordeaza la partea carosabila prin pene de racord cu lungimea de 35 m

Racordare la DN 17

-pana de racord (intrare)	35,0 m
-banda de accelerare	35,0 m si 4,0 m latime
-arc de cerc (intrare)	12,0 m
-latime de acces in dreptul proprietatii	7,0 m
-insula bordurata	Da
-arc de cerc (iesire)	12,0 m
-banda accelerare	35,0 m si 4,0
-pana de racord	35,0 m
-latime de acces in dreptul DN 17	164,0 m

Scurgerea apelor pluviale s-a rezolvat prin introducerea unei rigole carosabile cu latimea de 90 cm

Distante caracteristice:

-din ax pana la:	
-acces	10,8 m
-limita de proprietate	10,76 m - 11,08 m
-imprejmuire	0,76 m- 11,08 m
-cladire	35,67 m

Pe zona de acces latimea acostamentului (dreapta) a fost redusa de la 1,50 la 0,50 m.

In incinta sunt 29 locuri de parcare fata de 24 cat impune HG 525/1996.

In incinta exista si un drum de servitute de 5 m latime prin care se face accesul la parcela din spate care apartine aceluiasi proprietar S.C. AUTOMOBILE. SERVICE S.R.L.

În incinta, vor avea acces TIR-uri care vor descarca automobile care urmează să fie expuse. În planșa A07 este figurat traseul acestor vehicule cu posibilitățile de acces, întoarcere și ieșire din incinta.

Frecvența intrării TIR-urilor în incinta este de max. 5 intrări pe lună, iar capacitatea maximă de transport a unui TIR este de 8 automobile /transport.

Proiectul, așa cum a fost descris, are avizul INSPECTORATULUI GENERAL AL POLITIEI ROMANE, DIRECTIEI RUTIERE și al COMISIEI DE CIRCULAȚIE a PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI BISTRITA.

2.2.3. Analiza fondului construit existent

Pe parcela studiată și parcelele vecine nu există nici o construcție.

2.2.4 Echipare edilitară

Utilitățile pe teren se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului. În prezent sunt:

-rețele electrice: terenul studiat este traversat de linia electrică LEA 20 kv Bistrita - Beclean.

Terenul studiat, fiind traversat de LEA 20 kv, a fost necesar întocmirea unui studiu de coexistență dintre rețelele electrice existente și obiectivul propus prin PUZ. Acest studiu a fost întocmit de SC ELECTROplus (nr. 31/2023) și este atașat prezentei documentații.

Concluziile acestui studiu și măsurile de reglementare sunt:

-Procurare și montare doi stalpi SC15014 proiectați în aliniamentul LEA 20 kv existente Bistrita -Beclean, în fundația turnată, la limita de proprietate, în aliniamentul liniei

-Stalpii proiectați se vor conecta la două prize de pământ cu dirijare de potențial având valoarea rezistenței de dispersie $R_p < 4$ ohmi

-Stalpii proiectați se vor echipa cu console CIT 140

-Realizare LES 20 kv cu cablu A2XS2Y 3X1X150/25 mm², între cei doi stalpi proiectați de tip SC 15014, în lungime de cca 120 m, pe limita de proprietate.

-Cablul de 20 kv se va racorda la descarcatori prin intermediul a două seturi de capete terminale de 20 kv de exterior

-Stalpul existent și izolatorii se vor demonta și preda centrului gestionar al rețelei electrice existente

-La realizarea LES 20 kv se vor respecta prevederile NTE 007/08/00.

Racordarea construcției propuse se va face la linia de joasă tensiune existentă, conform avizului pentru bransament care va fi obținut după obținerea autorizației de construcție (faza D.T.A.C., P.T.). Lucrările se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului

-rețele de apă: pe teren trece paralel cu limita de proprietate către DN 17 conducta de apă OL 400 Bistrita - Lechinta. Racordarea la conducta de apă se va face conform aviz furnizor.

-**canalizare** - pe teren nu exista conducta de canalizare. Pana la extinderea retelei de canalizare in zona , evacuarea apelor uzate se va face intr-un bazin vidanjabil cu o capacitate de 20mc (4 x 2 x 2) figurat pe plansa

-**gaz** - pe teren nu exista conducta de gaz dar in apropierea terenului exista retea de gaz care va fi extinsa in viitor.**Incalzirea** pentru obiectivul propus se va face **cu pompe de caldura**. Daca la data intocmirii proiectului de executie , reseaua de gaz va fi deja extinsa, obiectivul va fi racordat la reseaua de gaz conform avizelor de bransament emise de avizator, pe cheltuiala beneficiarului.

2.2.5. DISFUNCTIONALITATI

-Terenul nu este pus in valoare , cu o constructie reprezentativa desi are o suprafata generoasa.

2.2.6 NECESITATI SI OPTIUNI

Oportunitatea principala o reprezinta pozitia amplamentului si vecinatatile sale .

Se poate concluziona ca fiind oportuna construirea pe parcela a unui cladiri reprezentative –servicii auto , cladirea dand o noua dinámica spatiului vizual perceput si poate imbogati imaginea locului.

2.2.7.PROBLEME DE MEDIU

I. Denumirea proiectului : Realizare construcție P+1E (parțial) – la parter service –auto și la etaj birouri, amenajare, împrejmuire teren, în municipiul Bistrița, Calea Dejului , nr.149

II. Titular

- Denumire titular: SC AUTOMOBILE SERVICE SRL prin Andrei Toadere
- Numărul de telefon: 0740- 019424
- Numele persoanelor de contact: Toadere Andrei si Toadere Cristina
- Proiectant: S. PUNCT ART S.R.L. BISTRITA

III. Descrierea proiectului

- un rezumat al proiectului:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietatea SC AUTOMOBILE SERVICE SRL (titularii amintiți mai sus, conform extras CF nr. 91713 și are o suprafață totală de 7100 m²).

Accesul pe amplasament se realizează din str. Calea Dejului – DN 17 .

Pe teren se propune un drum de servitute de 5,5 m pe latura sudica a terenului , pentru a se realiza accesul la parcela din spate care apartine tot beneficiarului, S.C. AUTOMOBILE SERVICE S.R.L.

Prin proiect se propune:

- construcție în regim de înălțime P+1E, cu suprafața construită de aprox. 2000 m², care cuprinde:
 - la parter spatiu pentru expunere autoturisme, recepție service, stand piese auto, atelier mecanic și de inspecții tehnice periodice, vopsitorie, tinichigerie.
 - parțial la etaj birouri, grupuri sanitare
- amenajare parcare descoperita la nivelul solului
- împrejmuire teren

Bilanț teritorial

Suprafața totală a amplasamentului este de 7100 m², care cuprinde:

- drum de servitute = 483 m²,
- zona servicii – service auto = 6617 m², din care:
- spații verzi = 30% = 1985 m²

- justificarea necesității proiectului
 - prin proiect, beneficiarul investiției, intenționează să înceapă o activitate de servicii – service auto dispunând de teren, într-o zonă de circulație mare;
 - crearea unor locuri noi de muncă;
 - accesul în zonă este facil: din DN 17, de pe banda de decelerare ,
- planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente)
 - planul de situație
 - planul de încadrare în zonă a obiectivului
- formele fizice ale proiectului :
 - planuri, clădiri: conf. Plansa „Reglementari urbanistice”
 - materiale folosite la construcție: beton armat, elemente metalice, tâmplărie PVC cu geam termopan, sticlă transparentă, învelitoare tip terasă, sau cu panta mica, tabla faltuită
- Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:
 - profilul și capacitățile de producție: activitate comercială și de prestări servicii auto
 - descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz): nu este cazul.
 - descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea: nu este cazul.
 - materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora: energie electrică, gaz metan și alimentare cu apă din rețelele extinse din zonă.
 - racordarea la rețelele utilitare existente în zonă:
 - se utilizează curent electric prin racord la rețeaua existentă în zonă;
 - încălzirea spațiilor se va face cu pompe de caldura
 - utilitățile hidroedilitare vor fi asigurate prin racord la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora până la amplasament
 - descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției: la finalizarea lucrărilor, suprafața de teren afectată de lucrările de execuție va fi adusă la starea inițială.
 - căi noi de acces sau schimbări ale celor existente : accesul se va face din banda de decelerare propusă prin PUG
 - resursele naturale folosite în construcție și funcționare : resurse naturale care vor fi folosite atât la faza de construcție cât și la funcționare: apă, materiale de construcție de diferite tipuri, agregate naturale.
 - metode folosite în construcție: executare fundații, hidroizolarea acesteia, ridicare zidărie din caramida, centură de beton armat, stâlpi, grinzi și planșeu din beton armat, buiandrugi beton armat, izolație termică din vată minerală, învelitoare tabla, compartimentări interioare din zidărie de caramida , finisaje obișnuite, interior și exterior, tâmplărie PVC cu geam termopan
 - planul de execuție cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară.

Organizarea de șantier trebuie să asigure condiții pentru toate etapele realizării proiectului de la faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare până la refacerea și folosirea ulterioară.

Lucrările de organizare a șantierului trebuie să cuprindă:

- executarea construcțiilor de baza într-o succesiune rațională a lucrărilor, acordându-se prioritate celor care reduc costurile de organizare;
- ocuparea unei suprafețe minime de teren pentru organizarea de șantier,
- asigurarea condițiilor pentru cazarea constructorilor,
- adoptarea celor mai economice soluții pentru transportul muncitorilor,
- relația cu alte proiecte existente sau planificate : nu este cazul.
- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (ex. extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport a energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor): nu este cazul.
- alte autorizații cerute pentru proiect. prin Certificatul de urbanism este solicitat aviz ISU, aviz alimentare cu apă, aviz alimentare cu energie electrică, aviz gaze naturale, aviz drumuri naționale, aviz DSP.
- Localizarea proiectului
 - distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001: nu este cazul.
 - hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale cât și artificiale, și alte informații privind:
 - folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament cât și pe zone adiacente acestuia: folosința actuală este de teren arabil.
 - politici de zonare și de folosire a terenului: conform PUG municipiului Bistrița, terenul este situat în UTR 19, IS1-subzona institutii si servicii , cu regim de înălțime de maxim P+4.
 - arealele sensibile: nu este cazul. Totuși terenul se află în zona de protecție a conductei de apă Bistrița-Lechința și este traversat de rețeaua de medie tensiune LEA 20.
 - detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare: -
 - s-a ales varianta de amplasare a obiectivului pe acest amplasament deoarece titularul are aici un teren pe care dorește să realizeze investiția.
- Caracteristicile impactului potențial, în măsura în care aceste informații sunt disponibile :
 - nu se cunosc date asupra impactului potențial, acestea vor fi disponibile după începerea funcționării activității;
 - se va monitoriza în continuare influența asupra factorilor de mediu;
 - se va ține evidența cantităților de deșeuri colectate selectiv, în spații special amenajate.
- Scurtă descriere a impactului potențial cu luarea în considerare a următorilor factori:
 - magnitudinea impactului asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural, și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ): nu are impact asupra factorilor de mediu, populației.
 - extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate) : nu este cazul.
 - magnitudinea și complexitatea impactului: nu este cazul.
 - probabilitatea impactului: prin măsurile ce vor fi luate se va elimina impactul asupra factorilor de mediu.
 - durata, frecvența și reversibilitatea impactului: nu este cazul.
 - măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului: nu este cazul.
 - natura transfrontieră a impactului: nu este cazul.

IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul: ape uzate menajere;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute: apele uzate menajere vor fi evacuate la viitoarea canalizare

2. Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți:
 - emisii poluante din gazele de ardere: nu este cazul. Încălzirea spațiilor și apa caldă menajeră vor fi asigurate de centrala termică pe combustibil gaz metan.
 - emisiile de gaze de esapament de la autovehicule, prin gaze de ardere (NO, CO, CO₂, SO₂, particule, plumb).
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:
 - pentru mijloacele auto proprii aflate în dotare se va realiza verificarea tehnică periodică pentru ca emisiile de gaze de ardere de esapament să nu depășească limitele admise.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații: mijloacele auto de transport pe perioada realizării investiției dar și în timpul funcționării.
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: activitățile se vor desfășura în spații închise și nu sunt necesare măsuri speciale pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor. Prin specificul activităților desfășurate nu se produc zgomote și vibrații deosebite. Având în vedere izolația termică și fonică a construcțiilor, zgomotul și vibrațiile nu vor depăși limitele admise.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații: nu este cazul;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor: nu este cazul;

5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatice: deșeurile de tip menajer, de ambalaje, rezultate din activitate;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului: pentru prevenirea contactului cu solul, deșeurile vor fi depozitate provizoriu în spațiu special amenajat, dotat cu recipiente pentru colectarea selectivă. De asemenea, se va amenaja un spațiu pentru depozitarea bateriilor uzate dotat cu un recipient de plastic în care vor fi depozitate provizoriu acestea, pentru evitarea scurgerilor accidentale pe sol.

Mijloacele auto vor fi verificate periodic pentru evitarea scurgerilor accidentale de uleiuri pe sol.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect : nu este cazul.
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate; nu este situat în arie naturală protejată și nu vor fi necesare lucrări și dotări speciale pentru protecția biodiversității.

Se vor respecta toate condițiile impuse de legislația națională și comunitară în vigoare. Lucrările preconizate nu au impact potențial asupra populației, sănătății umane, faunei, florii, solului, patrimoniului istoric și cultural.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.: nu este cazul,

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public: nu este cazul;

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate:

În timpul realizării investiției, pe amplasamentul studiat, rezultă deșeuri de construcție. Acestea vor fi stocate provizoriu în incintă și transportate, prin contract cu societăți autorizate.

În timpul funcționării, din activitatea desfășurată pot rezulta deșeuri menajere și deșeuri de ambalaje, care vor fi colectate și depozitate în recipienți în spațiu special amenajat, pe platformă betonată.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase: nu este cazul.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu: se vor efectua conform autorizației de mediu.

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.): nu este cazul.

VII. Lucrări necesare organizării de șantier

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier: în perioada realizării proiectului nu vor fi afectați factorii de mediu, în condițiile respectării măsurilor impuse prin organizarea de șantier, cum ar fi:

- activitatea se va desfășura numai pe terenul beneficiarului, care va fi delimitat de restul proprietăților prin realizarea unei împrejurimi;

- materialele de construcție vor fi depozitate în incintă, în locuri special amenajate, iar cele care vin ambalate vor fi depozitate pe o platformă, într-o construcție tip șopron pentru a nu permite deteriorarea ambalajelor și antrenarea de poluanți pe sol sau în cursuri de apă, în freatic, în urma căderii de precipitații;

- reparațiile auto vor fi executate numai în service auto autorizate;

- se vor lua măsuri ca mijloacele auto care asigură transportul materialelor de construcție să nu antreneze noroi pe drumurile publice;

- se vor lua măsuri de protecție a muncitorilor și de intervenție în caz de accidente;

- surplusul de pământ rezultat de la săparea fundațiilor construcțiilor va fi utilizat pentru eliminarea denivelărilor de pe amplasament

- localizarea organizării de șantier: organizarea de șantier se va face pe terenul beneficiarului, în incinta ce urmează a fi amenajată.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier: nu are impact asupra factorilor de mediu.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier: depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcție, a utilajelor.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu: pentru a preveni antrenarea de poluanți pe sol sau în cursuri de apă, în freatic, se vor amenaja în incintă zone speciale de depozitare a materialelor de construcție, iar cele care vin ambalate vor fi depozitate pe o platformă, într-o construcție tip șopron pentru a nu permite deteriorarea ambalajelor.

VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității: la finalizarea investiției vor fi retrase din teren utilajele folosite, materialele de construcție.
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale: pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care să producă poluare. Eventualele scurgeri de ulei de la mijloacele auto vor fi eliminate cu materiale absorbante în cel mai scurt timp.
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației: nu este cazul.
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului: la încetarea activității se vor retrage de pe amplasament dotările și terenul va fi refăcut la starea inițială.

Spatii verzi

Conform PUG Bistrita, in descrierea situatiei existente referitoare la spatii verzi se mentioneaza :

- suprafata insuficienta de spatii verzi pe cap de locuitor
- spatiile verzi, dotarile de agrement sunt dispersate neomogen in teritoriu
- potentialul peisager al cursurilor de apa nu este valorificat
- sunt insuficiente dotarile de agrement si sport
- lipsa plantatiilor de protectie
- dezvoltarea unei retele de piste de bicicleta in intravilan si extravilan

La capitolul Reglementari se recomanda:

- Conf. O.U.G. 114 / 2007 ,atingerea obiectivului european de 26 mp /locuitor (de spatiu verde – in domeniul public)

Norma europeana de spatii verzi apartinand domeniului public raportata la numarul de locuitori este de 26 mp /locuitor. Aceasta norma este greu de atins pentru majoritatea localitatilor din Romania. Nici macar la sat nu poate fi atinsa pentru ca raportarea se face la spatiile verzi apartinand domeniului public, iar acolo majoritatea spatiilor verzi apartin domeniului privat.

Totusi, judetul Bistrita-Nasaud are 21, 9 mp / locuitor, mult peste norma de 10,9 mp /locuitor a regiunii de Nord - Vest (din care facem parte) iar municipiul Bistrita depaseste norma judetului stand foarte bine la capitolul spatii verzi.

Spatiile verzi propuse in incinta studiata sunt de 30%.

Se vor prevedea perdele de vegetatie la limitele laterale de proprietate.

Clima

Orasul Bistrita se incadreaza in zona climatica temperat continentala de deal. Temperatura medie anuala inregistrata este de 8,2 grade C.

Temperatura medie a lunii ianuarie este de - 4,4 grade C iar cea a lunii iulie atinge valoarea medie de 19,1 grade C.

Valorile medii ale precipitatiilor anuale sunt de 680 mm, cu luna cea mai bogata in precipitatii – iunie , cu o medie de 94,4 mm, iar cea secetoasa – ianuarie , cu media de 35,2 mm .Vanturile dominante bat din sectorul vestic si inregistreaza schimbari ale directiei de la vara la iarna cu intensificari pe directia vest-est.

Incadrare seismica

Din punct de vedere seismic perimetrul cercetat are un potential seismic corespunzator macroregiunii F, caracterizata printr-o valoare de varf a acceleratiei terenului $A_g=0,08$ si o perioada de control; a spectrului de raspuns $T_c=0,7$ sec

Aer + Apa + Sol

Nu exista in zona factori poluanti ai aerului ,apei si solului .

Nivel fonic

Poluatorul fonic din zona ar putea fi traficul auto destul de intens.

Se va crea o perdea de vegetatie de protectie pe lateralele parcelei .

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona destul de circulata , pe o cale principala de acces in oras , precum si documentatiile care se vor realiza privind dezvoltarea viitoare in zona, constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unor zone functionale bine structurate prin:

- tratarea spatiului de asa maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile din zona studiata

- rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare

- analizarea atenta si conformarea la standarde inalte calitative a spatiilor create

- abordarea atenta a zonelor verzi , a zonelor plantate

- tratarea atenta 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 arhitectura dominanta a zonei.

Avand in vedere faptul ca spatiile nou create vor adaposti functiuni de servicii auto nu se impun conditii speciale pentru protectia mediului.

Pentru evitarea poluarii solului si aerului se vor lua masuri ca deseurile de tip menajer sa faca obiectul unui contract cu o firma de salubritate .Pe timpul executarii constructiilor se va respecta planul de organizare de santier si nu se vor depozita materiale de constructii pe domeniul public . Zonele de circulatie vor fi intretinute permanent.

Este, de asemenea recomandată, evitarea depozitării de materiale de constructie sau material excavat.

Intocmit :

Arh. Mariana Michiu



B. REGULAMENT DE URBANISM

Pentru parcela studiată se vor aplica recomandările Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. BISTRITA aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 și anume: Regulamentul local pentru IS1 – **subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu înălțime de maxim P+4 niveluri. Se propune prin PUZ, realizarea unor spații pentru reprezentanță auto și service auto. Descrierea construcției și a spațiilor adiționale acesteia, este doar o propunere. Construcția va trebui să se încadreze în poligonul de implementare a construcției, respectându-se RLU pentru zona IS1, cu singura modificare că în zona studiată prin PUZ sunt admise stații de întreținere auto cu o capacitate mai mare de 3 mașini.**

Subzonele funcționale sunt delimitate pe următoarele criterii:

- Funcțiune dominantă
- Regim maxim de înălțime
- Necesitățile tehnologice ale activității specifice
- Configurația țesutului urban, parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți
- Relația cu vecinătatea

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

IS1- subzona instituțiilor publice și a serviciilor de interes general cu înălțime maximă P+4 niveluri - **realizarea unor spații pentru reprezentanță auto și service auto:**

-Propunere PUZ : POT 30 % (2046mp / 7100mp x 100 = 28%)

CUT 0,6 - (2046 mp + 2046 mp / 7100mp= 0,57)

-(conf. IS1 : POT max 50% CUT max 2,5)

-Spații verzi 30% din parcelă

-Regim de înălțime propus prin PUZ: P+1

-(conf IS1 : Regim maxim de înălțime maxim : P+4)

-Înălțime la cornișă - propus prin PUZ - 8 m

-(conf. IS1: Înălțime maximă la cornișă - 15 m)

-Distanțe față de limitele laterale ale parcelei propuse prin PUZ -12 m și 21,21 m

-(conf. IS1: Distanțe față de limitele laterale ale parcelei - 3 m)

-Distanța față de limita posterioară a parcelei propusă prin PUZ 15 m

-(conf. IS1: Distanțe față de limita posterioară a parcelei - 5 m)

ARTICOLUL 1

-UTILIZĂRI ADMISE

Sunt propuse următoarele utilizări:

- reprezentanță auto și servicii pentru întreținerea automobilelor (service auto)- (propușe prin PUZ)

Rămân admise și celelalte funcțiuni permise în zona IS1 și anume:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județan și local
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri, etc.
- servicii comerciale complexe
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- comerț cu amănuntul și en-gros
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- scuaruri;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

ARTICOLUL 2

-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și al mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor: comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale, și colective etc;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lacasele de cult și instituțiile educationale
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea, diminuarea vizibilității către vecinătăți sau dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc unitățile de servicii.

ARTICOLUL 3

-UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de unitățile de învățământ și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție de subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- platforme de pre colectarea 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;
- spalatorii 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 să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

IS1

- se consideră construibile parcelele îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime :

SUBZONA FUNCȚIONALĂ

Tip clădire	Suprafata minima	Front
CLADIRI		
IZOLATE	600 mp	25 m
Parcela PUZ	7100mp	66,21 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

-Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

IS1: în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament (în cazul nostru fata de drumul colector) la o distanță de minim 22 metri

- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

Clădirea propusa prin PUZ se va amplasa fata de aliniament la o distanta cuprinsa intre 25 m - 35 m, tinandu-se cont de retragerea de 22 m fata de drumul national si retragerea de 10 m fata de conducta de apa Bistrita - Lechinta.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

IS1

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri

Clădirea propusa prin PUZ se va amplasa la 12 m respectiv 21,21 m fata de limitele laterale si la 15 m fata de limita posterioara. La amplasarea cladirii fata de limita laterala sudica se va tine cont de drumul de servitute.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

IS1

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte distanța se poate reduce la jumătate în cazul unui calcan, dar nu la mai puțin de 4.0 metri

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

In PUZ se propune o cladire unica, deci nu e cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

IS1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- **în cazul acestui PUZ accesul pe parcela are o latime de 7 m (3, 5 m pe un sens) avand o banda de accelerare de 35 m si o banda de decelerare de 35 m.**
- se vor crea accese care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare - nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;

IS1

- 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.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS1

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

IS1

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- înălțimea maximă admisă - 15 m
- înălțime nivel conventional - P+4

-constructia trebuie sa contribuie la armonia mediului lor prin proportii corecte ale volumului si elementelor continute, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite.

Se propune o inaltime maxima la cornisa de 8 m si un regim de inaltime P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-constructia trebuie sa contribuie la armonia mediului lor prin proportii corecte ale volumului si elementelor continute, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite.

- cladirea propusa va avea un aspect modern, contemporan cu spatii mari vitrate si se vor folosi materiale moderne : sticla, inox, beton, tamplarii de aluminiu , placaje de lemn, pereti tip cortina , panouri tip sandwich, alucobond si alte materiale moderne

-se va acorda o tratarre similara tuturor fatadelor cladirii

-se va acorda atentie deosebita modului de tratare a terasei (poate fi si inierbata, se pot monta panouri fotovoltaice , etc).

-se va acorda atentie amplasarii firmelor sau reclamelor publicitare pe fatada, acestea urmand a fi autorizate

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Realizarea utilitatilor se va face pe baza unor documentatii vizate de catre detinatorii de utilitati odata cu obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI PLANTATE

-se vor asigura 30% - Spatii verzi pe parcela.

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese , circulatii pietonale si terase.

-spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

-la perdelele verzi de protectie se vor planta arbori Leylandi.

-in zonele in care se vor planta arbori izolati se vor planta arbori de talie medie care nu cresc prea inalti : pruni salbatici , peri si ciresi ornamentali, otetari, tuia si tufe de buxus.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

-nu se recomanda imprejmuire spre strada fiind un spatiu destinat publicului , cel mult un gard viu realizat din buxus sau alta planta asemanatoare

-gardurile dintre proprietati vor fi transparente , eventual dublate de gard viu, sau exclusiv gard viu si vor avea o inaltime de cel mult 1,80 m.

-marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului, retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative , parapete , jardiniere etc.

Intocmit :

Arh. Mariana Michiu



Anexa 1

1. BILANT TERITORIAL SUBZONE FUNCTIONALE

SITUATIA propusa Zona studiata = 7100 mp - 100%
- Is1 -zona servicii-service auto = 6617mp - 93,20%
-drum de servitute = 483 mp - 6,80%

Nr.crt.	1. ZONA studiata Is1 Zona servicii- Service auto	SUPR. Mp.	%
1.	ZONA CONSTRUITA Suprafata construita parter	2046 mp	28,82 %
2.	SUPRAFATA CAROSABILA inclusiv Drumul de servitute (483 mp - 6,80%)	2245 mp	31,62%
3.	SUPRAFATA PIETONALA	279,00 mp	3,93 %
4.	ZONA PARCAJE (29 buc)	375,00 mp	5,28%
5.	ZONA PUBELE GUNOI	25,00 mp	0,35%
6.	ZONA DE SPATII VERZI	2130 mp	30%
	TOTAL ZONA STUDIATA	7100 mp	100%

Pentru ZONA Is1
POT max = 50 %
CUT max = 2,5
In Regulamentul Local de Urbanism

Pentru zona Is 1 propusa in PUZ
POT propus =30%
CUT propus =0,6



