

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

FOAIE DE GARDA

Denumirea obiectivului de investitii

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

Amplasament

Mun. Bistrita, Drumul Cetatii, Nr. 1A, nr cad 92093, Jud. Bistrita Nasaud

Beneficiar

KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

Proiectant

ARHI BUILD EXPERT SRL, Bistrita, str. Subcetate, nr. 3, ap. 2, jud. BN;

R2CONTEXT ARHITECTURA, Cluj-Napoca, str. Constantin Brancusi, nr. 26, ap. 3, jud. CJ

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

BORDEROU GENERAL

1. Piese scrise:

- MEMORIU TEHNIC GENERAL
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2. Piese desenate:

A01. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI IN PUG

A02. SITUATIE EXISTENTA

A03. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE

A04. ANALIZA FUNCTIUNI SI DEZVOLTARE URBANISTICA

A05. REGLEMENTARI URBANISTICE – PROPUNERE MOBILARE PARCELA

A06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

A07. REGLEMENTARI: ECHIPARE EDILITARA

A08. PROFILE PROPUSE

A09. ILUSTRARE URBANISTICA_1

A10. ILUSTRARE URBANISTICA_2

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOASTERE

- Denumirea obiectivului de investitii

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

- Amplasament

Mun. Bistrita, Drumul Cetatii, Nr. 1A, nr cad 92093, Jud. Bistrita Nasaud

- Beneficiar

KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

- Proiectant

ARHI BUILD EXPERT SRL, Bistrita, str. Subcetate, nr. 3, ap. 2, jud. BN;

R2CONTEXT ARHITECTURA, Cluj-Napoca, str. Constantin Brancusi, nr. 26, ap. 3, jud. CJ

- Faza

PUZ

I.2 OBIECTUL LUCRARI

- Obiectivele PUZ

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

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

- PUG si RLU aprobat al municipiului Bistrita.

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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

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

Documentatia va include prevederi privind:

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

- **Solicitări ale temei program**

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

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

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

Amplasament:

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

Conform PUG, zona se caracterizeaza astfel:

CARACTERISTICI:

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

DISFUNCTIONALITATI:

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

INTERVENTII:

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

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

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

Vecinatati:

Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

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

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

Regim Juridic:

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

Regim Economic:

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

- Teren avand categoria de folosinta "curti-construcții". Folosinta actuala : constructii industriale si edilitare.

Regim Tehnic:

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

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

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

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

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

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

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

Necesitatea promovarii investitiei

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

Oportunitatea investitiei

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

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

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE

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

Documentatia a fost corelata cu prevederile PUG Bistrita.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

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

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

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

Date cu privire la evoluția zonei si caracteristici semnificative:

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

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

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

II.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

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

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

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

II.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

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

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

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

UTILIZARI PERMISE

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

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

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

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

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

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

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

b. Relaționarea zonei cu localitatea

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

II.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Relieful

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

Geomorfologia și Geologia

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

Hidrografia, hidrogeologia și clima zonei

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

Din punct de vedere climatic, județul se încadrează în zona continental moderată, cu unele influențe polar maritime și temperat maritime. Vânturile suflă din sector estic și au o medie de 3,1m/s. Evoluția temperaturii aerului este tipică continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3°C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,7°C iar cea a lunii iulie atinge

valoarea de 18,9°C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații – iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă – februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest – est.

Conditii geotehnice

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

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

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

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

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

II.5 CIRCULAȚIA

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

Extras din Planul de Mobilitate Urbană Bistrița 2021-2027:

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

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

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

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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

1. folosind terenul intabulat în prezent ceea ce ar permite un profil de 1 bandă pe sens și eventual o a treia bandă în intersecții.

2. lărgire la un profil de 2 benzi pe sens sau la un profil mai generos de 1 bandă pe sens, piste pentru biciclete și benzi de preselectie în intersecții.

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

Indiferent de scenariu proiectul trebuie să includă:

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

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

II.6 OCUPAREA TERENURILOR

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

b. Relaționări între funcțiuni

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

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

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

S.CONSTRUITA din acte **3435 mp**

S. DESFASURATA din acte **3700 mp**

Grad de ocupare existent:

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

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

Grad de ocupare dupa demolare:

POT=0%

CUT=0

POT maxim conf. PUG **60%**

CUT maxim conf. PUG **1.5**

d. Aspecte calitative ale fondului construit

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

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

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

f. Asigurarea cu spații verzi

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

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

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

h. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt:

- Circulații:

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

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

II.7 ECHIPARE EDILITARĂ

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

Zona studiata prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

Alimentare cu apa si canalizare

Conform avizului de amplasament nr. 26014/2022, emis de Aquabis S.A., in 21.11.2022, exista retea publica de alimentare cu apa potabila pe strada Drumul Cetatii (vezi plansa Reglementari edilitare). Evacuarea apelor menajere se poate realiza in reseaua de canalizare publica existenta pe strada. Amplasamentul este traversat de o conducta de transport apa Dn=800mm ce impune anumite conditionari privind amplasarea constructiilor pe parcela.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de amplasament nr. 213996409, emis de DelGaz Grid, in 16.11.2022, in zona exista Instalatii de gaze naturale, proiectul neafectand sistemul de distributie gaze naturale existent. Racordarea la reseaua de gaze naturale se poate realiza din sistemul de distributie existent pe strada conform plansei de Reglementari edilitare.

Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului favorabil nr. 6050221110124, emis de Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Bistrita, in 04.11.2022, este necesara intocmirea unui studiu de coexistenta in vederea emiterii avizului de amplasament pentru autorizatiile de desfiintare si construire intrucat pe terenul studiat exista un Post Trafo si retele de medie tensiune.

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

b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt:

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

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

II.8 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

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

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltarea de funcțiuni comerciale și de servicii, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, apele pluviale de pe întreaga zonă se infiltrează în terenul natural.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Echiparea edilitară a terenului se va realiza de la rețelele orașului pentru alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică, canalizare menajeră. Nu s-au identificat riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

II.9 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Legea nr 52/2003 completată prin Legea nr. 242/2010 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică în conformitate cu Ordinul 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare și urbanism.

PUZ este un instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală. Actorii implicați în acest proces sunt administrația publică locală și cetățenii.

Etapele relevante ale unui PUZ sunt legate de:

- Informațiile privind nevoile populației care pot confirma sau aduce schimbări în structura planului urbanistic. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală, modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile
- Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. O dată însușit, PUZ și regulamentul aferent devin lege locală
- Monitorizarea care este un proces complex în cadrul căruia presiunea interesului comunității dominează de regulă interesele individuale. Înțelegerea acestui proces este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone rezidențiale și de servicii care cel mai probabil se va restructura și moderniza în viitorul apropiat . Prin avizul de oportunitate nr. 2 / 24.02.2023 Arhitectul șef al municipiului Bistrita a emis un aviz de principiu favorabil investiției cu condiția respectării prevederilor PUG.

Punct de vedere al elaboratorului:

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului;
- valorificarea potențialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premisei unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Obiectivul propus se integrează în zonă, precum și în regimul de înălțime prevăzut în zonă.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

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

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului;

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

- Soluția propusă nu afectează limitele terenului studiat.

Studiul de trafic

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

Aportul de trafic datorat investiției propuse este estimat la:

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

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

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

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

Studiul geotehnic

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

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

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

Concluziile studiului geotehnic:

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

- centuri din beton armat, amplasate la nivelul fiecărui nivel al clădirii.
- conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.
- sectionarea clădirii și fundației în tronșoane de maximum 30,00 m, prin rosturi de tasare
- trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m, așezate pe un strat de pământ stabilizat (20cm), cu panta spre exterior 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

- evacuarea apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior;
- evitarea plantarii sau mentinerii de arbori, pomi, arbusti la o distanta mai mica de 3-5m de cladire;
- anexele cladirilor (scari, terase) vor fi fundate la aceeasi adancime de fundare cu constructia.
- cladirea se va conforma pentru a putea prelua tasari diferite.
- umpluturile sub pardoseli se vor executa fie din pamanturi lipsite de potential de contractie- umflare- daca se dispune de un astfel de material in zona- fie din PUCM stabilizate (conform punctului 5.6.); In toate cazurile, umpluturile vor fi bine compactate, In straturi de 15...20 cm grosime, fiind interzisa utilizarea in acest scop a materialelor drenante.
- pentru stabilizarea prin metode chimice, se recomanda utilizarea prafului de var nestins, in proportie de 3...6% (din greutatea pamantului uscat), procentul stabilindu-se prin incercari, fiind in functie de natura si umiditatea naturala a pamantului activ respectiv. Stabilizarea prin degresare cu nisip necesita un procent de 20...40% nisip graunatos care deasemenea se stabileste prin incercari.
- In toate cazurile, pentru asigurarea calitatii lucrarilor, toate operatiunile trebuie realizate intr-un timp cat mai scurt inclusiv compactarea pamantului stabilizat pus in opera, pentru ca umiditatea materialului sa nu se modifice cu mai mult de $\pm 2\%$ fata de umiditatea prescrisa in proiect.

Alternative fundare : strat 6 si strat 5

Pentru stratul 6 pietris cu nisip cenusiu/cafeniu in stare indesata se considera presiunea conventionala de baza $P_{conv} = 500\text{kPa}$ si un modul de deformatie liniara cuprins intre $E = 20\,000 - 37\,000\text{kPa}$. Pentru stratul 5 argila marnoasa cenusie, tare se considera presiunea conventionala de baza $P_{conv} = 600\text{kPa}$ si un modul de deformatie liniara cuprins intre $E = 26\,000 - 80\,000\text{kPa}$.

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

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

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

III.2. PREVEDERI ALE PLANURILOR URBANISTICE

SITUATIE EXISTENTA:

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

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

SITUATIE PROPUASA:

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

UTILIZARI PERMISE

- servicii comerciale de tip supermarket;
- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii si 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;

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- scuaruri;

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket și tip mall;
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deserveșc unitățile de servicii comerciale;

UTILIZARI INTERZISE

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră 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;
- depozitări 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.

III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

ieșirea dinspre obiectiv:

- 2 (două) benzi:

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

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

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

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

Indiferent de scenariu proiectul trebuie să includă:

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

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

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

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

- respectare prevederi privind circulația rutieră din PUG și RLU aprobat al orașului Bistrița
- corelare cu proiectul „Coridor de mobilitate Calea Clujului - Drumul Cetății” prevăzut în Planul de Mobilitate Urbană Bistrița 2021-2027
- Anexa nr. 4 Accese carosabile, 4.3. Construcții comerciale la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism
- accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare,
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului,
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de alei carosabile destinate consumatorilor,
- Anexa nr. 5 Parcaje, 5.3. Construcții comerciale, la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp,
- spatii de parcare sau de garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.
- curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii se prevad cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
- Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese
- accesele comerciale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

Amenajare accese rutiere

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

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

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

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

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

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

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

Parcaje

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

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

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

Numarul de parcaje propus este de aproximativ 231 locuri, rezultand un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata/ un loc de parcare la 13 mp suprafata de vanzare.

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

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

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

Organizarea exploatarii parcarii – parcaj cu acces reglementat cu bariera.

Accese carosabile si pietonale

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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

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

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

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

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

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

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

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

Zona carosabila pentru aprovizionare

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

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

Structura rutiera este dimensionata pentru clasa de trafic greu.

Spatii pietonale

Pentru circulatia pietonala sunt amenajate trotuare si spatii pietonale astfel:

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

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

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

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

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

Investitia cuprinde:

- **HIPERMARKET-ul Kaufland (P+1E_{partial})** 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_{partial};
- **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 / subteran - rezervă incendiu – amplasat în zona sudică a cladirii; va fi compartimentat pentru volume de apă dedicate tipurilor instalațiilor de stingere incendiu prevăzute (hidranți interiori și sprinklere).

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

- 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 / sticla, amplasate adiacent circulațiilor pietonale și / sau auto;
- Post transformare, prefabricat, în anvelopantă metalică, grup electrogen carcasat și pompe de caldură 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 în incinta – imbracaminte dale carosabile, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
- Alei pietonale+trotuare – imbracaminte dale pietonale, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
- Spații verzi amenajate cu gazon, arbuști și arbori talie medie, între spațiile de parcare și 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 spații verzi amenajate, pentru a evita formarea unei insule de caldura
- Loc de joacă pentru copii amenajat cu mobilier specific agrementat, bănci smart pentru însoțitori, zona parcare biciclete

Terenul și corpurile de clădire existente sunt situate în intravilanul orașului Bistrita și sunt proprietate privată conform extras CF, notându-se antecontractul de vânzare cumpărare încheiat între S.C. REMATINVEST S.R.L., în calitate de promitent vânzător, și KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, în calitate de promitentă cumpărătoare, cu termen de finalizare a actului în formă autentică, data de 16.05.2024; terenul nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice instituită prin PUG. Imobilul este afectat de zona de protecție a DN 17C, traseu suprapus peste Drumul Cetății.

Modificările propuse de prezenta documentație PUZ, față de documentațiile de urbanism în vigoare, PUG Bistrita, vor fi referitoare la zonificarea funcțională, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, condițiile de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, organizarea spațiilor verzi, staționare autovehiculelor, măsuri de protecție mediului.

Propunerile constau în:

- Schimbarea funcțiunii existente din **Subzona M2** – subzona mixtă formată din instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri în **Subzona IS2 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial**; Modificările prevăzute prin intermediul documentației PUZ vor face referire la funcțiunea dominantă, amplasarea clădirii față de aliniament, amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare, regim de înălțime, POT, CUT, configurare accese. *Nu se fac derogări față de prevederile din PUG pentru subzona IS2.*
- Imobilele propuse vor avea funcțiunea de spațiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare și de uz casnic.
- Configurarea acceselor carosabile pentru clienți și aprovizionare
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

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

Funcțiunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si servicii.

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

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

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

Elementele de signalistica sau elemente de reclama pot depasi aceasta inaltime maxima.

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

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren care a generat PUZ	19.067mp	100%	19.067mp	100%
UTR	M2		IS2	
Constructii industriale si edilitare – arie construita (din acte)	3435mp	18.01%	0	0
Spatii comerciale – arie construita Hipermarket	0	0	5560mp	29.16%
Spatii comerciale – arie desfasurata	0	0	5900mp	0.31
POT	POT existent = 18.01% POT maxim cf. PUG = 60%		POT Propus = 29.16% POT maxim cf. PUG = 70%	
CUT	CUT existent = 0.19 CUT maxim cf. PUG = 1.5		CUT propus = 0.31 CUT maxim cf. PUG = 2.1	
Circulatii auto	-	-	4782mp	25.08%
Parcare			3123.60 mp	16.38%
Circulatii 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%
Numar locuri de parcare	-		231	

Regim de aliniere – limite edificabil:

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

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

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

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

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita de proprietate .

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

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

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare, definită conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definită de retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate.

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

- împrejmuiri
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje
- piloni de reclama și totemuri, elemente de signalistică, elemente publicitare
- bariere restrictionare acces auto în afara orelor de program
- construcții edilitare
- amenajări peisagere

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În cazul coexistenței pe parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă , egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**
- Regimul maxim de înălțime este P+2E.
- Înălțimea maximă a clădirii- H max.=12.00m.
- Elementele de signalistică pot depăși această înălțime maximă.

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

III.6.1 Alimentarea cu apă

Se va face prin racordul la rețelele existente în zona. Soluția de alimentare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelilor existente în zona dar și de necesarul de apă a noii investiții. Atât pentru instalația de stingere incendii cât și pentru scopurile igienico-sanitare, alimentarea se va face din rețeaua edilitară. Volumul de apă necesar rezervelor intangibile pentru instalațiile de stingere incendii va fi înmagazinat într-un rezervor compartimentat corespunzător, adiacent stației de pompare, amplasat suprateran sau subteran în funcție de materialul din care va fi alcătuit și în funcție de relația acestuia cu construcția principală.

III.6.2 Canalizarea menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate. Înaintea deversării în canalizarea exterioară a apei menajere se **prevăd separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice și apele colectate de pe platforme.

III.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Sursa de baza va fi rețeaua de distribuție urbană. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către furnizorul de energie electrică a racordului și a achitării tarifului de racordare.

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.

Alimentarea cu caldura

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

III.7 PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Protectia calitatii apelor

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

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

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

Ape de suprafață

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

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

Apele subterane

Se prevad hidroizolatii si straturi de rupere a capilaritatii pentru a evita infiltrarea apei in infrastructura.

2. Protectia aerului

Activitatile specifice nu induc noxe si substante poluante.

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

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Principalele surse de zgomot si vibratii sunt mijloacele de transport care se deplaseaza în incinta; pornirea si traficul de autovehicule, functionarea echipamentelor si utilajelor din dotare, manipularea materialelor, zgomotul produs de operatiile aferente activitatilor auxiliare se manifesta pe un perimetru restrâns.

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

Zgomotul din traficul rutier

Se propune:

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

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

4. Protectia împotriva radiatiilor - nu este cazul

5. Protectia solului si a subsolului

Suprafetele carosabile si pietonale din incinta sunt realizate din asfalt/pavele prefabricate din beton în cea mai mare parte, diminuind astfel riscul de poluare a solului si subsolului. Sursele potentiale de contaminare a solului sunt: traficul auto si eventuale disfunctionalitati ale sistemului de canalizare.

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

Măsurile de reducere a degradării solului.

Se are în vedere:

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

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - nu este cazul

7. Protecția așezărilor umane și altor obiective de interes public

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

8. Gospodărirea deșeurilor

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

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

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

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

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

a. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

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

b. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

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

9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

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

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat este în proprietate privată conform extras CF, notându-se antecontractul de vânzare cumpărare încheiat între promitentă vânzătoare SC REMATINVEST SRL și promitentă cumpărătoare KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA , cu termen de finalizare a actului în formă autentică data de 16.05.2024, terenul prezentului studiu având o suprafață totală de 19067 mp.

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- * terenuri proprietate privată;
- * terenuri domeniu public de interes local;
- * terenuri proprietate a unității administrativ teritoriale/ domeniul privat al statului

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

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- * Drumuri publice de interes local

IV. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al orașului Bistrita ;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu potențial de dezvoltare, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către și dinspre zona studiată;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonioase studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Strategie de dezvoltare urbană

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

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

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent incluzând contextul funcțional (caracteristica mai largă a zonei fiind de mixitate funcțională) alcătuind

situația existentă considerând totodată prevederile sau sugestiile planurilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații ca jucând rolul de pivot între existent pe de o parte și propunerea de față, pe de altă parte. Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea terenului prin trecerea lui din subzona actuală de folosire - Zona mixta – institutii, servicii de interes general si echipamente publice - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei (zona marcată și în această propunere prin alocarea terenului către comerț/servicii) și, ca o consecință, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei. Zonei verzi i se va acorda o importanță deosebită, procentul de verde la sol de 15% minim va fi susținut cu plantație de arbori. Totodată arborii ce vor fi extrași de pe terenurile amenajate vor fi replantați, sau după caz înlocuiți la paritate, pe zonele verzi nou constituite.

Consecințe economice și sociale la nivelul UAT

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

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

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

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

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

Categorii de costuri

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

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

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

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

- orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică, dacă e cazul).
- Documentatiile care vor fi întocmite în baza prezentului studiu, precum și condițiile prevăzute în acesta, respecta prevederile următoarelor acte normative, precum și modificările și completările ulterioare ale acestora:
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
 - H.G. 267/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184/2001.
 - Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
 - Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificările și completările ulterioare.
 - Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
 - Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
 - Legea de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - Secțiunea I- Cai de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004).
 - Secțiunea II-Apa: Legea nr.171/1997.
 - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Secțiunea IV- Reteaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
 - Hotărârea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
 - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
 - ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții, în conformitate cu legislația și normativele în vigoare.

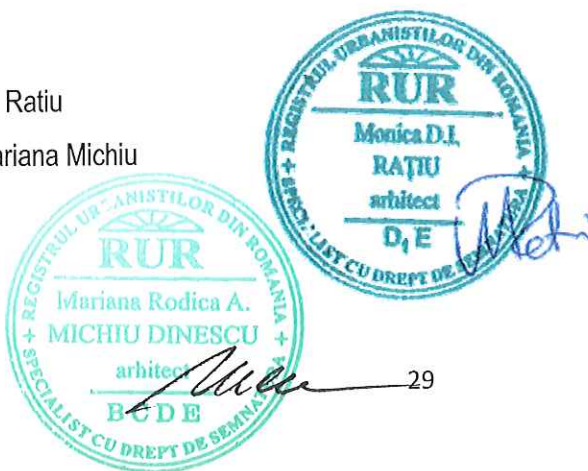
Se vor respecta cu strictețe concluziile avizelor solicitate în Certificatul de Urbanism.

Prezenta documentație reprezintă o propunere făcută în baza datelor la care s-a putut avea acces la momentul întocmirii acesteia.

În funcție de posibilitățile și oportunitățile de finanțare pentru executia lucrărilor, de restricțiile impuse de avizele necesare întocmirii proiectului și de cele rezultate din documentațiile conexe fazei PUZ, soluția propusă poate suferi modificări structurale și compoziționale, în scopul de a răspunde cât mai bine condițiilor impuse și comenzii sociale. Pentru întocmirea documentațiilor conexe se va solicita avizul proiectantului PUZ. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și cu aprobarea de către Consiliul local, în baza unei documentații întocmită și avizată conform legii, cu acordul proiectantului inițial.

Intocmit Arh Monica Ratiu

Coordonator Arh. Mariana Michiu



Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea obiectivului de investiții

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

- Amplasament

Mun. Bistrita, Drumul Cetatii, Nr. 1A, nr cad 92093, Jud. Bistrita Nasaud

- Beneficiar

KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

- Proiectant de specialitate

ARHI BUILD EXPERT SRL, Bistrita, str. Subcetate, nr. 3, ap. 2, jud. BN;

R2CONTEXT ARHITECTURA, Cluj-Napoca, str. Constantin Brancusi, nr. 26, ap. 3, jud. CJ

- Faza PUZ

B. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar. Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor. Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. DEFALCAREA COSTURILOR

CATEGORII DE COSTURI		
• A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">• Întocmire PUZ• Studii de teren (topo, geo, etc.)• Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire• Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini• Verificări de proiect	Suportate de către investitorul privat
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none">• Cheltuieli pentru consultanță• Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitorul privat
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitorul privat
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitorul privat

• B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Responsabil
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitorul privat
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă în baza unui proiect de specialitate, valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică în baza unui proiect de specialitate, valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru amplasarea de panouri fotovoltaice pentru asigurarea unui procent din necesarul de energie electrică	Suportate de către investitorul privat
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitorul privat
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitorul privat

D. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de posibilitățile materiale ale beneficiarului se vor realiza lucrările în diferite etape.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizației de construire pentru investiția preconizată
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției

Întocmit

arh. RATIU MONICA



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 imprejurimi
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 curenților 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 plansa 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 jumatate 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 parcelă 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 corespunzătoare 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 .

Distanța de amplasare a cladirii spatiului comercial fata de parcelele invecinate va fi egala cu minim jumatate din inaltimea acestora dar nu mai puțin 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 realizării 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 aceeași parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executării 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 puțin 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 executării 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 executării 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 organizării 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 retea 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 retea 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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

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 plansa 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.

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



RZCONTEXT ARHITECTURA

- 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, grup electrogen carcasat sipompe de caldura, 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 în incinta – imbracaminte dale carosabile, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
- Alei pietonale+trotuare – imbracaminte dale pietonale, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
- Spații verzi amenajate cu gazon , arbusti si arbori talie medie, între spațiile 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 spații 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 funcțiunilor 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 deservesc 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 refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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 fata 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 fata 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. Accesele 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 fata 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 in interiorul parcelei si retrageri propuse

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

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

- împrejurimi
- 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 însoțire 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 constructibilă 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 autospecialelor 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. Imbracamintea 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. Imbracamintea 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 protecție 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 25mp 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,

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

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 gunoiiului 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

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

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



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



R2CONTEXT ARHITECTURA

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-construcții".
- 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

Urb. Arh. Mariana Michiu

