

VOLUMUL 1

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL CU PRODUSE
ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, INCLUSIV VÂNZARE CU
AMĂNUNTUL ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amplasament: Str. Compozitorilor, nr. 1, str. Sigmirului, nr. 9,
mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Titularul proiectului conf.

CU 1198 din 27.06.2022: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Proprietarul terenurilor: S.C. OXIGENUL S.A. BISTRIȚA

Investitorul proiectului: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

E. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. Denumirea lucrării:* **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL CU PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, INCLUSIV VÂNZARE CU AMĂNUNTUL ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**
- b. Amplasament:* Str. Compozitorilor, nr. 1, str. Sigmirului, nr. 9,
mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud
- c. Proiectant general:* S.C. ARCHDESIGN S.R.L.
Str. Dumbrava Roșie, nr. 29, Cluj-Napoca
- d. Titularul proiectului conf
CU 1198 din 27.06.2022:* **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**
- e. Proprietarul terenurilor:* **S.C. OXIGENUL S.A. BISTRIȚA**
- f. Investitorul proiectului:* **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**
- g. Data elaborării PUZ :* Ianuarie 2023
- h. Teren care a generat PUZ:* CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp
CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp
CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp
CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp
CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp
CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp
CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp
- i. Suprafața reglementată:* 15336,00 mp
- j. Suprafața studiată:* 26908,00 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

a. Obiectul P.U.Z. constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea titularului prin tema de proiectare, respectiv în baza documentelor obținute concomitent cu elaborarea documentației P.U.Z.

Inițial a fost solicitat un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației Planului Urbanistic Zonal. A fost eliberat certificatul de urbanism nr. 1198 din 27.06.2022. În baza acestui certificat a fost elaborată documentația pentru studiu de oportunitate în urma căruia a fost obținut avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022.

Analiza urbanistică, în faza P.U.Z., are ca scop amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul iar pe parcela identificată prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrată în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate**,

scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat, conform PUG mun Bistrița, să se păstreze nemodificată suprafața terenului și încadrarea urbanistică, în vederea realizării unui scuar cu acces public.

În acest scop amplasamentul a fost analizat pentru stabilirea tuturor condițiilor spațial – volumetrice, rezultând următoarele intervenții cu rol de reglementări urbane:

1. Desființarea imobilelor existente și a amenajărilor existente pe terenurile din zona reglementată (desființarea acestora se va realiza în baza unei documentații specifice care va urma filiera de autorizare conform legii);

2. Pentru terenul de 3600 mp identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița nu se propune nici modificarea suprafeței de teren și nici a încadrării urbanistice;

3. Se propune comasarea celorlalte parcele din zona reglementată, încadrate în M1 conform PUG mun Bistrița, rezultând o suprafață de 11736 mp.

4. Pe suprafața de 11736 mp (din care 149 mp pentru amenajarea intersecției) se propune instituirea subzonei urbanistice **ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier**.

5. În vederea amenajării intersecției dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor se propune dezmembrarea unei suprafețe de 149 mp din terenul de 11736 mp încadrat în ISL.

6. Pe suprafața de 11587 mp, rămasă după dezmembrarea suprafeței de 149 mp pentru amenajarea intersecției, se propune stabilirea arealului construibil și a regulilor pentru amplasarea spațiului comercial propus și a amenajărilor aferente.

7. Organizarea acceselor auto și pietonale pe amplasamentul reglementat.

8. Igienizarea și amenajarea cât mai minimalistă a terenului de 3600 mp, identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, ca scuar cu acces public, cu următoarele amenajări: igienizare și amenajare minimalistă a spațiului verde, alee pietonală pavată (pavele 30x30x6 cm).

Terenuri care au generat PUZ - suprafața totală 15336 mp - constituit din:

CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp

CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp

CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp

CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp

CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp

CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp

CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp

Zona reglementată prin PUZ - suprafața totală 15336 mp – definit de suprafața parcelor care au generat PUZ și este delimitat:

- la Est - terenuri proprietate privată - nr. cad. 78350, 78338
- la Sud - str Ioan Căianu nr. cad. 81492 și terenuri proprietate privată nr. cad. 83472, 78343, 78344, 78335, 78341
- la Nord - str Sigmirului
- la Vest - str Compozitorilor nr. cad. 81484

Zona studiată prin PUZ:

- este în suprafață de 26908,00 mp - definit de cele patru străzi care cuprind teritoriul de reglementat: str. Sigmirului, str. Compozitorilor, str. Industriei, str. Ioan Căianu.

Astfel, prin documentație se propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de CF-urile menționate.

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, zona reglementată este situată în UTR 12 - M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general) și parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

În răspunsul nr. 92612 din 18.10.2022 emis de Primăria Municipiului Bistrița (anexat) la solicitarea de identificare a suprafeței de teren care este situată, din punct de vedere urbanistic, parțial în subzona spațiilor verzi amenajate V1, din cadrul amplasamentului reglementat prin PUZ, se menționează următoarele:

„- nu deținem ridicări topografice unde să fie identificată fiecare subzonă în parte, astfel încât nu se poate face o identificare exactă, Planul Urbanistic General având un caracter **director și strategic**, iar zona verde mai sus menționată nu este înscrisă în registrul spațiilor verzi aflate în administrarea UAT-ului, în concluzie apreciem că singurul mod de a aproxima suprafața zonei verzi aferentă amplasamentului este prin suprapunerea ridicării topografice georeferențiată vizată de oficiul de cadastru pe planșa de reglementări aferentă PUG al municipiului Bistrița, UTR 12, care se regăsește pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița la secțiunea urbanism / plan urbanistic general – <https://www.primariabistrita.ro/plan-urbanistic-general-bistrita/>.”

În conformitate cu „Plan suprapunere PUG Bistrita cu contur conf CU 1198 din 27.06.2022” (anexat) realizat de S.C. Topo Cenani S.R.L. (Silviu Ciprian Lujerdean) prin care s-a realizat suprapunerea ridicării topografice georeferențiate cu planșa de reglementări aferentă PUG al municipiului Bistrița, UTR 12 se constată că suprafața identificată în subzona V1 este în suprafață de 3600 mp definită prin următorul tabel de coordonate:

Parcela (CONTUR_SUBZONA_V1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	625352.068	460014.853	63.334
1	625309.765	460061.987	37.840
35	625283.670	460089.390	40.339
34	625254.410	460117.158	9.661
33	625246.880	460111.105	7.685
32	625240.975	460106.187	32.992
36	625261.129	460080.066	61.088
37	625298.999	460032.133	16.067
38	625308.960	460019.526	30.516
39	625327.960	459995.646	22.201
4	625345.567	460009.170	5.139
3	625349.504	460012.473	3.498
S(CONTUR_SUBZONA_V1)=3600.32mp P=330.361m			

În cadrul suprafeței reglementate prin PUZ terenul de 3600 mp este definit de extrasul de carte funciara nr. 78336 Bistrița identificat prin numărul cadastral 78336.

În conformitate cu extrasul CF nr 78336 menționat anterior, la paginile 2 și 3 din extras sunt definite valorile lungimilor segmentelor obținute din proiecție în plan, după cum urmează:

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (**(m)
1	2	3.498
2	3	5.139
3	4	22.201
4	5	30.516
5	6	16.067
6	7	61.088
7	8	32.992
8	9	7.685
9	10	9.661
10	11	40.339
11	12	37.840
12	1	63.334

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoare 1 milimetru**

În urma acestora se constată următoarele:

- Suprafața de teren, rezultată prin suprapunere georeferențiată cu PUG Municipiul Bistrița, este de 3600 mp, iar suprafața de teren identificată prin extrasul CF 78336, nr. cad 78336 este 3600 mp;
- lungimile laturilor suprafeței de teren rezultată prin suprapunere georeferențiată cu PUG Municipiul Bistrița sunt identice cu lungimile segmentelor identificate prin extrasul CF 78336, nr. cad 78336

În concluzie suprafața de teren de 3600 mp, din cadrul suprafeței reglementate prin PUZ, identificată prin extrasul CF 78336, nr. cad 78336 se suprapune integral cu suprafața definită în PUG al municipiului Bistrița ca **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.**

În consecință, în vederea detalierii zonei pentru care a fost eliberat certificatul de urbanism menționat, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Zonificare existentă conform PUG mun Bistrița – UTR12:

- parțial **M1** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general)
- parțial în **V1** - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin PUZ, pe zona reglementată se propun următoarele reglementări urbanistice:

1 – păstrarea suprafeței încadrate parțial în **V1** - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

2 - instituirea subzonei urbanistice **ISL** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.

Pentru aceasta se propun următoarele intervenții urbanistice pe zona propusă a fi reglementată prin PUZ, în suprafață de 15336,00 mp:

- operațiuni cadastrale de comasare și dezmembrare a terenului
- instituirea zonelor urbanistice menționate
- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii admise a construcțiilor a indicilor urbanistici și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare

Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare ale unui spațiu comercial cu amenajările aferente, precum și realizarea unui scuar cu acces public.

Prin urmare se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiunilor ca utilizări admise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile adiacente;
- retragerile și distanțele minime obligatorii pentru amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni liniare (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

b. Solicitări ale temei program.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului reglementat;
- trasarea și profilarea acceselor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de edificare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- soluții pentru echiparea edilitară
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus

c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare locală a municipiului Bistrița pentru perioada 2010-2030” printre liniile directoare ale programului de dezvoltare durabilă ale municipiului, dezvoltarea comerțului ocupă un loc important.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița.
- Strategia de dezvoltare locală a municipiului Bistrița pentru perioada 2010-2030
- Certificat de Urbanism nr. 1198 din 27.06.2022 și anexe
- Avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022
- Documentația topografică cadastrală și proces verbal de recepție

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic
- Avize și Acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate

c. Date statistice - alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

d. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de ing. Lujerdean Silviu Ciprian și cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, telefonie).

e. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:

- “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” – indicativ GM–010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

f. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile PUG mun. Bistrița cuprinse în Certificatul de Urbanism, condițiile avizului de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

g. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În prezent nu există proiecte majore pentru dezvoltarea urbanistică a zonei din care face parte obiectul prezentului P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. Date privind evoluția zonei

În temeiul reglementărilor documentației PUG aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, imobilul este situat în UTR 12 - M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general) și parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat

Terenul beneficiază de acces din strada Compozitorilor (nr. cad 81484).

Terenul studiat prezintă următoarele vecinătăți:

- latura vestică – strada Compozitorilor - nr cad 81484
- latura nordică – strada Sigmirului
- latura estică – terenuri proprietate privată – nr cad 78350, 78338
- latura sudică – strada Ioan Căianu nr cad 81492 și terenuri proprietate privată –nr cad 83472, 78343, 78344, 78335, 78341

b. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona s-a dezvoltat semnificativ în perioada 2014 – 2022, inclusiv din punct de vedere al spațiilor comerciale (apariția spațiului comercial Dedeman), într-o zonă definită atât de locuire cât și de spații pentru servicii și comerț.

c. Potențial de dezvoltare

În prezent, întreaga zonă reglementată este constituită din suprafețe de teren aflate încă sub potențialul lor de dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. Poziția zonei fata de intravilanul localității

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se află în partea de sud-est a intravilanului municipiului Bistrița.

b. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona reglementată este amplasată la intersecția dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor.

Întreaga zonă este echipată complet din punct de vedere tehnico-edilitar, în zona există

rețea de alimentare cu apă, canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaz și rețele de telefonie și internet.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

În conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Geodesign SRL (ing. geolog Cristina Cizmaș) și verificat la cerința AF de către verificator atestat dr. ing. Vasile Fărcaș pe amplasament au fost executate 5 foraje geotehnice executate cu o instalație de foraj mecanizat, diametru foraj – 110 – 90 mm și 7 penetrări dinamice grele (DPH) executate conform SR EN ISO 22475-2, cu o instalație Nordmeyer Geotool Hk.

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Bistrița este așezat în culoarul depresionar Bistrița, pe cursul inferior al râului Bistrița Ardeleană, la o altitudine medie de 358 m. În cadrul județului, municipiul are o poziție central sud-estică.

Zona este formată din roci sedimentare aparținând Miocenului și Cuaternarului și sunt reprezentate prin argile, conglomerate, tufuri vulcanice („tuful de Dej”), argile salifere, argile mărnose, gresii (Miocen mediu), nisipuri cu intercalații de marne și gresii, marne, pietrișuri (Sarmatian, mături, nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri (Cuaternar). Aceste formațiuni sunt cantonate pe roci metamorfice și magmatice, ce constituie un edificiu structural complex, generat de mișcările tectonice și în primul rând de cele legate de ascensiunea sării înspre suprafață (fenomene de diapirism).

Subasamentul culoarului depresionar, prin caracterul său aluvial (nisipuri și pietrișuri cuaternare), găzduiește importante rezerve de ape freactice, situate între 2 și 7 m adâncime. Acest fapt se reflecta pe vremuri în caracterul mlăștinos al luncii Bistriței.

Clima este temperat – continentală, cu veri umede și relativ călduroase, iar iernile mai puțin uscate și relativ reci. Precipitațiile medii anuale ating valori de 680 mm datorită intensificării activității frontale din apropierea munților. Cele mai abundente precipitații cad în perioada mai – iulie, iar cele mai reduse în intervalul ianuarie – martie.

Conform normativului P100/1-13 zona este caracterizată de valori ale accelerației terenului $a_g = 0,10$ g iar valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns seismic este de $T_c = 0,7$ sec. Apa subterană a fost interceptată în lucrările executate la cota -5,00 m, în stratul de pietriș. Ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, fapt ce impune hidroizolarea substructurii. La momentul executării studiului geotehnic, terenul nu prezenta semne de instabilitate. Activitățile antropice pot crește riscul apariției de alunecări de teren în zonă, dacă nu se iau măsuri adecvate, în special în ceea ce privește conducerea apelor rapid la deșeu sigur, executarea rigolelor, canalizărilor, etc. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate sau în taluz panta 1:2.

2.4. CIRCULAȚIA

a. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Accesul în zonă se realizează din drumul existent strada Sigmirului care face legătura între strada Clujului și strada Libertății. Din partea sudică amplasamentul beneficiază de acces de pe strada Compozitorilor.

Trasportul public în apropierea zonei care face obiectul PUZ se poate realiza prin liniile de autobuz 2 și 3.

b. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de

circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

În conformitate cu Studiul de trafic (anexat) – strada Compozitorilor care va asigura accesul auto la spațiul comercial propus, are capacitatea de a asigura fluența debitelor orare de trafic generate / atrase de noua dezvoltare, corespunzătoare unei intensități de trafic moderate, determinate în special de locurile de parcare propuse.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În temeiul reglementărilor documentației PUG aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, imobilul este situat în UTR 12 - M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general) și parțial în în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

b. Relaționări între funcțiuni

Suprafața de teren inclusă în V1 s-a dezvoltat ca zonă urbanistică a PUG mun Bistrița adiacent străzii Sigmirului funcționând ca o zonă tampon între zona de circulație și incinta cu funcțiune de producție SC Oxigenul SA Bistrița.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent pe amplasament există construcții cu diferite funcțiuni.

În conformitate cu extrasele CF (anexate prezentei) terenurile au următoarele suprafețe și bilanț teritorial pe fiecare parcelă, după cum urmează:

- CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp

C1 - sediu administrativ, Sc = 533 mp, Sd = 533 mp

C2 - magazie, Sc = 63 mp, Sd = 63 mp

C3 - magazie, Sc = 25 mp, Sd = 25 mp

C4 - remiza PSI, Sc = 49 mp, Sd = 49 mp

C5 - bazin apă, Sc = 20 mp, Sd = 20 mp

Sc totală = 690 mp Sd totală = 690 mp

P.O.T. existent = 67,39 % C.U.T. existent = 0,68

- CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp

P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. existent = 0,00

- CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp

C1 - hala imbuteliere, Sc = 679 mp, Sd = 679 mp

C2 - hala de fabricație, Sc = 805 mp, Sd = 805 mp

C3 - post trafo, Sc = 130 mp, Sd = 130 mp

Sc totală = 1614 mp Sd totală = 1614 mp

P.O.T. existent = 43,01 % C.U.T. existent = 0,43

- CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp

C1 - stație pompare, Sc = 9 mp, Sd = 9 mp

C2 - instalație tehnologică, Sc = 37 mp, Sd = 37 mp

Sc totală = 46 mp Sd totală = 46 mp
P.O.T. existent = 3,23 % C.U.T. existent = 0,032

- **CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp**
P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. existent = 0,00

- **CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp**
P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. existent = 0,00

- **CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp**
P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. existent = 0,00

Desființarea construcțiilor existente pe amplasament se va face în baza unei alte documentații tehnice, specifice, care va urma căile de avizare și aprobare conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al zonificării teritoriului conform PUG Bistrița, terenurile care constituie zona reglementată prin PUZ, se încadrează în:

- terenuri incluse în subzona M1:

CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp

CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp

CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp

CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp

CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp

CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp

- terenuri incluse în subzona V1:

CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din zona reglementată este alcătuit din construcțiile existente, cu funcțiuni de producție. Suprafețele din jurul construcțiilor existente se prezintă sub forma unor suprafețe neamenajate. Inclusiv suprafața de 3600 mp inclusă în subzona V1 conform PUG al municipiului Bistrița se prezintă sub forma unui teren cu spații verzi neamenajate, acoperit cu vegetație spontană.

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

Deși în prezent, zona reglementată este sub potențialul ei de dezvoltare, adiacent zonei reglementate există anumite investiții realizate sau în derulare având funcțiuni de comerț, servicii, și altele asemănătoare. Pe domeniul public infrastructura tehnico-edilitară este completă acoperă necesarul pentru funcționarea în condiții optime a acestora.

f. Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea străzii Sigmirului există definită zona V1 - *subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat*. În prezent, în cadrul zonei reglementate, această suprafață se prezintă sub forma unui teren cu spații verzi neamenajate, acoperit cu vegetație spontană.

Pe amplasamentul studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile în vigoare.

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

În temeiul reglementărilor aferente PUG mun Bistrița zona reglementată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură).

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă: rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, rețele de electricitate, rețele de gaz, rețele de telefonizare, rețele de internet și servicii de salubritate.

b. Principalele disfuncționalități

În conformitate cu avizele obținute pentru faza PUZ, în zonă nu există rețele care să influențeze negativ realizarea pe teren a viitoarei investiții.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

a. Relația cadrul natural – cadrul construit

În prezent, zona reglementată este definită de parcele pe care există construcții și parcele neconstruite, după cum urmează:

- Parcele construite:

- CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp

C1 - sediu administrativ, Sc = 533 mp, Sd = 533 mp

C2 - magazie, Sc = 63 mp, Sd = 63 mp

C3 - magazie, Sc = 25 mp, Sd = 25 mp

C4 - remiza PSI, Sc = 49 mp, Sd = 49 mp

C5 - bazin apă, Sc = 20 mp, Sd = 20 mp

- CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp

C1 - hala imbuteliere, Sc = 679 mp, Sd = 679 mp

C2 - hala de fabricație, Sc = 805 mp, Sd = 805 mp

C3 - post trafo, Sc = 130 mp, Sd = 130 mp

- CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp

C1 - stație pompare, Sc = 9 mp, Sd = 9 mp

C2 - instalație tehnologică, Sc = 37 mp, Sd = 37 mp

- Parcele neconstruite:

- CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp

- CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp

- CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp

- CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp

Restul suprafețelor de teren din jurul construcțiilor sunt ocupate de suprafețe pentru circulații auto și pietonale aflate într-o stare precară și de spații neamenajate reprezentate de vegetație spontană. Inclusiv suprafața de 3600 mp inclusă în subzona V1 conform PUG al municipiului Bistrița se prezintă sub forma unui teren cu spații verzi neamenajate, acoperit cu

vegetație spontană.

Raportul dintre suprafața construită și suprafața neocupată de construcții denotă faptul că întregul amplasament se află sub potențialul de dezvoltare.

Desființarea construcțiilor existente pe amplasament se va face în baza unei alte documentații tehnice, specifice.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Geodesign SRL (ing. geolog Cristina Cizmaș) și verificat la cerința AF de către verificator atestat dr. ing. Vasile Fărcaș a fost stabilită încadrarea obiectivului în „zone de risc” conform Legii nr. 575/2001, după cum urmează:

Localitate	Cutremure de pământ		Inundații		Alunecări de teren	
	Nr. loc.	Intensitatea seismică MSK	Pe curs de apă	Pe torenți	Potențial de producere	
					primară	reactivată
Bistrița	328.821	VII	-	-	ridicat	-

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

În prezent, pe zona reglementată, nu există situații care să prezinte riscuri cu privire la sistemul căilor de comunicații și la categoriile echipării edilitare.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Având în vedere că imobilul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice, nu au fost identificate valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Bistrița, imobilele (terenuri și construcții) nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și / sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona amplasamentului reglementat nu sunt semnalate bogății care să necesite instituirea de zone cu caracter balnear sau de tratament.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea

terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;

- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;

- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite PUZ și regulamentul de urbanism aferent PUZ devin „lege” locală;

- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac mai puțin interesante pe cele pe termen scurt, înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabil obiectivul de investiții propus datorită faptului că aceasta se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG și RLU al municipiului Bistrița.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Tipul de proprietate asupra imobilelor care constituie zona reglementată este proprietate privată. Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 a fost stabilit teritoriul care se propune a fi reglementat.

Terenuri care au generat PUZ - suprafața totală 15336 mp - constituit din:

CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp
CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp
CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp
CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp
CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp
CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp
CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp

Zona reglementată prin PUZ - suprafața totală 15336 mp – definit de suprafața parcelor care au generat PUZ și este delimitat:

- la Est - terenuri proprietate privată - nr. cad. 78350, 78338
- la Sud - str Ioan Căianu nr. cad. 81492 și terenuri proprietate privată nr. cad. 83472, 78343, 78344, 78335, 78341
- la Nord - str Sigmirului
- la Vest - str Compozitorilor nr. cad. 81484

Zona studiată prin PUZ:

- este în suprafață de 26908,00 mp - definit de cele patru străzi care cuprind teritoriul de reglementat: Str. Sigmirului, str. Compozitorilor, str. Industriei, str. Ioan Căianu.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, imobilul este situat în UTR 12 - M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general) și parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Zonificare existentă conform PUG mun Bistrița – UTR12:

- parțial M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general)
- parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin PUZ, pe zona reglementată se propun următoarele reglementări urbanistice:

1 – păstrarea nemodificată a suprafeței încadrate parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

2 - instituirea subzonei urbanistice ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.

Analiza urbanistică, în faza P.U.Z., are ca scop amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul iar pe parcela identificată prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița sa se realizeze un scuar amenajat cu acces public.

În acest scop amplasamentul a fost analizat pentru stabilirea tuturor condițiilor

spațial – volumetrice, rezultând următoarele intervenții cu rol de reglementări urbane:

1. Desființarea imobilelor existente și a amenajărilor existente pe terenurile din zona reglementată (desființarea acestora se va realiza în baza unei documentații specifice care va urma filiera de autorizare conform legii);

2. Pentru terenul de 3600 mp identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1** - *subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat*, conform PUG mun Bistrița nu se propune nici modificarea suprafeței de teren și nici a încadrării urbanistice;

3. Se propune comasarea celorlalte parcele din zona reglementată, încadrate în M1 conform PUG mun Bistrița, rezultând o suprafață de 11736 mp.

4. Pe suprafața de 11736 mp (din care 149 mp pentru amenajarea intersecției) se propune instituirea subzonei urbanistice **ISL** – *subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier*.

5. În vederea amenajării intersecției dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor se propune dezmembrarea unei suprafețe de 149 mp din terenul de 11736 mp încadrat în ISL.

6. Pe suprafața de 11587 mp, rămasă după dezmembrarea suprafeței de 149 mp pentru amenajarea intersecției, se propune stabilirea arealului constructibil și a regulilor pentru amplasarea spațiului comercial propus și a amenajărilor aferente.

7. Organizarea acceselor auto și pietonale pe amplasamentul reglementat.

8. Igienizarea și amenajarea cât mai minimalistă a terenului de 3600 mp, identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1** - *subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat*, ca scuar cu acces public, cu următoarele amenajări: igienizare și amenajare minimalistă a spațiului verde, alee pietonală pavată (pavele 30x30x6 cm).

Pentru aceasta se propun următoarele intervenții urbanistice pe zona propusă a fi reglementată prin PUZ, în suprafață de 15336,00 mp:

- operațiuni cadastrale de comasare și dezmembrare a terenului
- instituirea zonelor urbanistice
- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii admise a construcțiilor a indicilor urbanistici și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare

Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare a unui spațiu comercial cu amenajările aferente, precum și realizarea unui scuar amenajat cu acces public.

Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiilor ca utilizări admise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile adiacente;
- retragerile și distanțele minime obligatorii pentru amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni liniare (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei

studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);

- dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

Prin prezenta documentație, în faza PUZ, nu sunt identificate mutații cu privire la folosința terenurilor sau intervenții majore în zonă referitoare la dezvoltarea echipării edilitare sau pentru protecția mediului.

Remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenului din zona studiată, potrivit amplasamentului, morfologiei existente și a factorilor interni cât și externi care interacționează în zonă.

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, prin regulamentul de urbanism aferent V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat (Anexa 2 la Certificatul de Urbanism nr. 1198 din 27.06.2022) la **Articolul 1 – Utilizări admise**, sunt admise următoarele utilizări: spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc – după caz.

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi noninvazive și care să ridice nivelul cadrului construit în zonă.

Investiția propusă va respecta recomandările, considerațiile și concluziile studiului geotehnic, care a fost întocmit pentru faza PUZ, respectiv:

- La proiectarea fundațiilor și sprijinirilor se vor respecta toate prevederile legale în vigoare prevăzute în stas-uri și normative, inclusiv Eurocode-urile adoptate ca standard român
- Ultimul strat de pământ (30 cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații
- Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură nu se va depozita la marginea săpăturii
- Eventuala umplutură din jurul construcției se va executa în straturi de 0,20 m bine

compactate ($D > 98\%$)

- Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil
- Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate
- Pe timpul executării lucrărilor se vor respecta normele de protecția muncii
- Orice neconcordanță litologică va fi adusă la cunoștința inginerului geotehnician.

Măsurile propuse pentru protejarea cadrului natural:

- pe terenul inclus în subzona **ISL** se va asigura o suprafață de spații verzi amenajate de minim 25 % din suprafața terenului;
- igienizarea și amenajarea cât mai minimalistă a terenului de 3600 mp, identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1**, pe care se propune realizarea unui scuar cu acces public.
- În consecință, spațiile plantate, de pe cele două terenuri din zona reglementată vor cumula o suprafață generoasă de spații verzi amenajate și plantate, vor defini un spațiu cu caracter urban care va conduce la reșterea calității vieții în zona. Aceste spații vor asigura un mediu atractiv și plăcut, favorabil pentru relaxare, socializare și nu în ultimul rând promovarea unor niveluri îmbunătățite de activitate socială pentru locuitorii din zonă.

În zona amplasamentului nu sunt identificate potențiale cu caracter balnear sau posibilități de amenajări cu acest specific.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- a. *Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)*
- b. *Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare etc.)*
- c. *Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.)*
- d. *Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)*
- e. *Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)*

Accesul în zonă se realizează din drumul existent strada Sigmirului care face legătura între strada Clujului și strada Libertății. Din partea sudică amplasamentul beneficiază de acces de pe strada Compozitorilor.

Transportul public în apropierea zonei care face obiectul PUZ se poate realiza prin liniile de autobuz 2 și 3.

În conformitate cu Studiul de trafic elaborat de S.C. TRAFFIC PLAN S.R.L. (anexat) au rezultat următoarele concluzii:

- strada Compozitorilor care va asigura accesul auto la spațiul comercial propus, are capacitatea de a asigura fluenta debitelor orare de trafic generate / atrase de noua dezvoltare, corespunzătoare unei intensități de trafic moderate, determinate în special de locurile de parcare propuse;
- din punct de vedere al emisiilor de CO_2 și a fluxului de autovehicule actual și perspectivă, dezvoltarea propusă, împreună cu factorii demografici și perturbatori incluși, vor

contribui cu câteva procente la creșterea valorilor inițiale. Analiza ilustrează faptul că se impune continuarea proiectelor de reducere a emisiilor poluante din sectorul transporturilor;

- în perspectivă este de așteptat ca traficul în zonă să crească treptat. Pentru contracararea acestor situații autoritatea locală trebuie să ia în calcul implementarea unui sistem inteligent de management al traficului în localitate, care va restabili în limitele normale raportul volum-capacitate;

- în concluzie se poate afirma că din punct de vedere al organizării circulației investiția propusă poate fi racordată la ansamblul de străzi analizate și apoi într-un cadru mai extins fără să stânjenească circulația rutieră existentă și de perspectivă.

Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 s-a solicitat realizarea unui sens giratoriu la intersecția dintre str. Sigmirului cu str. Compozitorilor. Pe lângă amenajarea sensului giratoriu, se propune realizarea unei benzi suplimentare de acces din str. Compozitorilor în str. Sigmirului.

Accesul principal (carosabil și pietonal), pe terenul pe care se propune construirea spațiului comercial, se va realiza din strada Compozitorilor pe latura vestică a parcelei.

Lațimea accesului carosabil pe teren va fi de 9,00 m cu doua alei pietonale de 2,00 m pe fiecare parte.

În interiorul incintei se vor amenaja alei carosabile de 9,00 m și 7,00 m. Toată circulația carosabilă de interior este organizată astfel încât să asigure un acces favorabil la spațiul comercial propus și să asigure tuturor autovehiculelor un acces cât mai ușor la locurile de parcare iar vehiculelor de aprovizionare, raze de girație necesare pentru întoarcerea în incinta și accesul facil la zona de andocare a spațiului comercial.

Platforma pentru utilaje, amplasată spre sud, va fi împrejmuită cu un perete antifonic pentru a proteja fonic vecinătățile.

Împrejurul imobilului se va realiza un trotuar cu lățime variabilă.

Cotele trotuarului vor fi următoarele:

- în zona accesului în magazin și vitrina din zona caselor de marcat trotuarul va fi la cota $\pm 0,00$
- în rest trotuarul va fi la cota $+0,10$.

În vederea scurgerii apelor pluviale de pe platforma auto va fi prevăzut un sistem de pante cu coamă și casiu care va asigura îndreptarea apelor către gurile de scurgere prevăzute. Apoi apele vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua colectoare. În imediata vecinătate a platformei auto se va amenaja un loc pentru pubele în vederea colectării resturilor menajere.

În conformitate cu planșa de propunere de mobilare, în incinta se pot amenaja un număr de 147 locuri de parcare din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, locuri de parcare de tip "mama și copilul" și locuri de parcare cu stații de încărcare vehicule electrice.

Pe amplasamentul unde se propune realizarea spațiului comercial, în apropierea accesului din colțul sud-estic, se propune amplasarea unui Post Trafo.

Pentru facilitarea accesului pietonal în zonă se propune realizarea unei treceri de pietoni pe str. Compozitorilor și o trecere de pietoni pe banda suplimentară de legătură între str. Compozitorilor și str. Sigmirului.

Se mai propune un acces exclusiv pietonal, în colțul nordic al parcelei, care va deservi atât parcela unde se va construi spațiul comercial cât și scuarul amenajat cu acces public, pe parcela cu nr. cad. 78336 (V1).

Un alt acces exclusiv pietonal se propune din str. Industriei prin intermediul unui pachet de trepte realizate pe taluzul existent. Acesta facilitează accesul pietonal din zona estică a amplasamentului, înspre scuarul amenajat cu acces public.

Se mai propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din str. Ioan Căianu. Acesta va facilita accesul pietonal atât înspre scuarul amenajat cu acces public cât și la spațiul comercial propus.

În acest fel scuarul amenajat cu acces public, propus, poate fi accesibil publicului din toate zonele adiacente amplasamentului reglementat.

3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- *Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)*
- *Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)*
- *În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.*

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).*

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, imobilul este situat în UTR 12 - M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general) și parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Zonificare existentă conform PUG mun Bistrița – UTR12:

- parțial M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general)
- parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin PUZ, pe zona reglementată se propun următoarele reglementări urbanistice:

1 – păstrarea nemodificată a suprafeței încadrate parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

2 - instituirea subzonei urbanistice ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.

Prezenta analiza urbanistică, în faza P.U.Z., are ca scop amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul iar pe parcela identificată prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița, să se păstreze nemodificată suprafața terenului și încadrarea urbanistică, în vederea realizării unui scuar cu acces public.

În acest scop amplasamentul a fost analizat pentru stabilirea tuturor condițiilor spațial – volumetrice, rezultând următoarele intervenții cu rol de reglementări urbane:

1. Desființarea imobilelor existente și a amenajărilor existente pe terenurile din zona reglementată (desființarea acestora se va realiza în baza unei documentații specifice care va urma filiera de autorizare conform legii);

2. Pentru terenul de 3600 mp identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița nu se propune nici modificarea suprafeței de teren și nici a încadrării urbanistice;

3. Se propune comasarea celorlalte parcele din zona reglementată, încadrate în M1 conform PUG mun Bistrița, rezultând o suprafață de 11736 mp.

4. Pe suprafața de 11736 mp (din care 149 mp pentru amenajarea intersecției) se propune instituirea subzonei urbanistice **ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.**

5. În vederea amenajării intersecției dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor se propune dezmembrarea unei suprafețe de 149 mp din terenul de 11736 mp încadrat în ISL.

6. Pe suprafața de 11587 mp, rămasă după dezmembrarea suprafeței de 149 mp pentru amenajarea intersecției, se propune stabilirea arealului constructibil și a regulilor pentru amplasarea spațiului comercial propus și a amenajărilor aferente.

7. Organizarea acceselor auto și pietonale pe amplasamentul reglementat.

8. Igienizarea și amenajarea cât mai minimalistă a terenului de 3600 mp, identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, ca scuar cu acces public, cu următoarele amenajări: igienizare și amenajare minimalistă a spațiului verde, alee pietonală pavată (pavele 30x30x6 cm).

Pentru aceasta se propun următoarele intervenții urbanistice pe zona propusă a fi reglementată prin PUZ, în suprafață de 15336,00 mp:

- operațiuni cadastrale de comasare și dezmembrare a terenului
- instituirea zonelor urbanistice

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii admise a construcțiilor a indicilor urbanistici și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare

Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare a unui spațiu comercial cu amenajările aferente, precum și realizarea unui scuar cu acces public.

Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiunilor ca utilizări admise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile adiacente;
- retragerile și distanțele minime obligatorii pentru amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni liniare (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

Prin prezenta documentație, în faza PUZ, nu sunt identificate mutații cu privire la folosința terenurilor sau intervenții majore în zonă referitoare la dezvoltarea echipării edilitare sau pentru protecția mediului.

Remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenului din zona studiată, potrivit amplasamentului, morfologiei existente și a factorilor interni cât și externi care interacționează în zonă.

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICARE

Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 a fost stabilit teritoriul care se propune a fi reglementat.

Terenuri care au generat PUZ - suprafața totală 15336 mp - constituit din:

CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp

CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp

CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp

CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp

CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp

CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp

CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp

Zona reglementată prin PUZ - suprafața totală 15336 mp – definit de suprafața parcelor care au generat PUZ și este delimitat:

- la Est - terenuri proprietate privată - nr. cad. 78350, 78338
- la Sud - str Ioan Căianu nr. cad. 81492 și terenuri proprietate privată nr. cad. 83472, 78343, 78344, 78335, 78341
- la Nord - str Sigmirului
- la Vest - str Compozitorilor nr. cad. 81484

Zona studiată prin PUZ:

- este în suprafață de 26908,00 mp - definit de cele patru străzi care cuprind teritoriul de reglementat: str. Sigmirului, str. Compozitorilor, str. Industriei, str. Ioan Căianu.

Astfel, pe terenul încadrat în **ISL** se propune amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul.

Spații verzi amenajate și plantate în ISL, minim 25 % din suprafața terenului.

POT maxim admis = 50,00 %

CUT maxim admis = 2,50

BILANȚ TERITORIAL – ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general)	11736,00	76,53	0,00	0,00
V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat	3600,00	23,47	3600,00	23,47
ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.	0,00	0,00	11736,00	76,53
TOTAL	15336,00	100.00	15336,00	100.00

Se propune menținerea fără modificări a suprafeței de 3600 mp și a reglementărilor existente cu privire la subzona existentă în zona reglementată, încadrată în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.**

Având în vedere posibilitățile de amenajare a suprafețelor de spații verzi amenajate și plantate instituite pentru cele două subzone (ISL și V1), la nivelul întregii zone reglementate de 15336 mp, spațiile verzi amenajate și plantate vor cumula un procent de aproximativ 39,00 % din suprafața totală a zonei reglementate (minim 25,00 % spațiu verde pentru ISL).

Prin propunerea de mobilare aferentă documentației a fost ilustrată o posibilă propunere de mobilare cu clădiri și amenajări. Această propunere reprezintă un plan ajutător de ilustrare urbanistică aferent fazei de proiectare PUZ. Prin aceasta este ilustrată o posibilă propunere de mobilare cu clădiri și amenajări. Amplasarea acestora pe teren, distribuția funcțiunilor și stabilirea elementelor de amenajare exterioară, echipamente și dotări specifice vor fi stabilite

concret și exact în faza de autorizatie de construire, cu respectarea tuturor reglementărilor aprobate prin prezentul PUZ (funcțiuni admise, indici urbanistici, regim de înălțime, suprafețe edificabile, retrageri, conformări volumetrice, dotări specifice etc) și cu respectarea legilor și normativelor în vigoare.

În urma propunerii de mobilare, prin estimare, au rezultat următoarele bilanțuri de suprafețe pe parcelele propuse:

BILANȚ TERITORIAL TEREN ZONA ISL, S = 11587,00 mp,
DUPĂ DEZMEMBRAREA SUPRAFEȚEI DE 149 mp
PENTRU AMENAJARE INTERSECȚIE

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Spațiu comercial propus	0,00	0,00	2500,00	21,58
Construcții existente	2350,00	20,28	0,00	0,00
Circulații auto, pietonale, parcaje și platforme	0,00	0,00	6190,00	53,42
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	2897,00	25,00
Suprafețe neamenajate existente	9237,00	79,72	0,00	0,00
TOTAL	11587,00	100.00	11587,00	100.00

BILANȚ TERITORIAL TEREN ZONA V1, S = 3600,00 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafețe pietonale – pavaj	0,00	0,00	350,00	9,73
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	3250,00	90,27
Spații verzi neamenajate existente	3600,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL	3600,00	100.00	3600,00	100.00

BILANȚ TERITORIAL TOTAL TEREN ZONA REGLEMENTATĂ, S = 15336,00 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Spațiu comercial propus	0,00	0,00	2500,00	16,30
Construcții existente	2350,00	15,33	0,00	0,00
Circulații auto, pietonale, parcaje și platforme	0,00	0,00	6540,00	42,65
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	6147,00	40,08
Spații verzi neamenajate existente	3600,00	23,47	0,00	0,00
Suprafețe neamenajate existente	9386,00	61,20	0,00	0,00
Suprafața dezmembrată pentru amenajarea intersecției	0,00	0,00	149,00	0,97
TOTAL	15336,00	100.00	15336,00	100.00

Spațiu comercial propus în **ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.**

Se propune amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare , inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajările aferente funcționării acestuia.

Amplasarea acestuia va ține cont de reglementările urbanistice aferente subzonei instituite, respectiv:

- Amplasarea față de aliniament va respecta o retragere față de acesta de minim 6,00 m
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta o retragere de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00 m

Prin propunerea de mobilare spațiul comercial va respecta condițiile de amplasare stabilite prin regulamentul de urbanism, respectiv următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- Min. 78,00 m față de limita de proprietate NV, front la strada Compozitorilor
- Min. 7,00 m față de limita de proprietate SV – nr. cad. 78341
- Min. 13,00 m față de limita SV, front la strada Ioan Căianu
- Min 17,00 m față de limita de proprietate SE (min. 22,00 m față de Biserica Sf. Nicolae, existentă)
- Min. 16,00 m față de limita de proprietate NE - nr. cad. 78336

Se mai propune amplasarea de obiecte publicitare, atât în incinta cât și pe laturile „vizibile” ale spațiilor comerciale.

Astfel, prin propunerea de mobilare sunt menționate următoarele lucrări de amenajare:

Amenajări propuse pe terenul cuprin în ISL

- obiect publicitar tip Unipol - 1 buc.
- obiect publicitar tip totem - 1. buc
- obiect publicitar tip săgeată direcțională - 1 buc.
- obiect publicitar tip PP1 cu o față - 1 buc.
- obiect publicitar tip PP2 cu 2 fețe - 1 buc.
- punct de colectare resturi menajere - 1 buc.
- un arbore la fiecare 4 locuri de parcare – min. 37 arbori
- stâlpi iluminat pentru zona de parcare
- alei pietonale și auto (carosabil și parcări) – asfalt și pavaj

Amenajări propuse pe terenul cuprins în V1 pentru spațiul verde amenajat cu acces public: scuar

- igienizare și amenajare minimalistă
- alee pietonală pavată – finisaj pavele 30x30x6 cm

Amenajări propuse în afara zonei reglementate

- sens giratoriu
- scară de acces la scuarul amenajat (V1), din strada Industriei.

Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 s-a solicitat realizarea unui sens giratoriu la intersecția dintre str. Sigmirului cu str. Compozitorilor. Pe lângă amenajarea sensului giratoriu, se propune realizarea unei benzi suplimentare de acces din str. Compozitorilor în str. Sigmirului.

Accesul principal (carosabil și pietonal), pe terenul pe care se propune construirea spațiului comercial, se va realiza din strada Compozitorilor pe latura vestică a parcelei.

Lațimea accesului carosabil pe teren va fi de 9,00 m cu doua alei pietonale de 2,00 m pe fiecare parte.

În interiorul incintei se vor amenaja alei carosabile de 9,00 m și 7,00 m. Toată circulația carosabilă de interior este organizată astfel încât să asigure un acces favorabil la spațiul comercial propus și să asigure tuturor autovehiculelor un acces cât mai ușor la locurile de parcare iar vehiculelor de aprovizionare, raze de girație necesare pentru întoarcerea în incinta

și accesul facil la zona de andocare a spațiului comercial.

Platforma pentru utilaje, amplasată spre sud, va fi împrejmuită cu un perete antifonic pentru a proteja fonic vecinătățile.

Împrejurul imobilului se va realiza un trotuar cu lățime variabilă.

Cotele trotuarului vor fi următoarele:

- în zona accesului în magazin și vitrina din zona caselor de marcat trotuarul va fi la cota $\pm 0,00$
- în rest trotuarul va fi la cota $+0,10$.

În vederea scurgerii apelor pluviale de pe platforma auto va fi prevăzut un sistem de pante cu coama și casiu care va asigura îndreptarea apelor către gurile de scurgere prevăzute. Apoi apele vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua colectoare. În imediata vecinătate a platformei auto se va amenaja un loc pentru pubele în vederea colectării resturilor menajere.

În conformitate cu planșa de propunere de mobilare, în incinta se pot amenaja un număr de 147 locuri de parcare din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, locuri de parcare de tip "mama și copilul" și locuri de parcare cu stații de încărcare vehicule electrice.

Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 s-a solicitat plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Prin urmare, pe terenul unde se propune amplasarea spațiului comercial, se propune plantarea unui număr de minim 37 arbori raportat la cele 147 locuri de parcare estimate.

Pe amplasamentul unde se propune realizarea spațiului comercial, în apropierea accesului din colțul sud-estic, se propune amplasarea unui Post Trafo.

Pentru facilitarea accesului pietonal în zonă se propune realizarea unei treceri de pietoni pe str Compozitorilor și o trecere de pietoni pe banda suplimentară de legătură între str Compozitorilor și str. Sigmirului.

Se mai propune un acces exclusiv pietonal în colțul nordic al parcelei care va deservi atât parcela unde se va construi spațiul comercial cât și scuarul amenajat cu acces public, pe parcela cu nr cad. 78336.

Un alt acces exclusiv pietonal se propune din str. Industriei prin intermediul unui pachet de trepte realizate pe taluzul existent. Acesta facilitează accesul pietonal înspre scuarul amenajat cu acces public, din zona estică a amplasamentului. Se mai propune un acces exclusiv pietonal din str. Ioan Căianu. Acesta va facilita accesul pietonal atât înspre scuarul amenajat cu acces public cât și la spațiul comercial propus.

În acest fel scuarul amenajat cu acces public, propus poate fi accesibil publicului din toate zonele adiacente amplasamentului reglementat.

Pentru împrejmuire se optează pentru păstrarea deschisă a frontului străzii (fără împrejmuire), pentru asigurarea vizibilității și atractivității spațiului comercial. Gardurile între proprietăți pot fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri. Acestea pot fi dublate cu gard viu sau realizate exclusiv din gard viu.

Descrierea fluxului tehnologic în cadrul spațiului comercial propus:

- Aprovizionarea cu produse alimentare și nealimentare se va executa în afara orelor de program prin rampa de descărcare și zona de livrare marfă. Depozitul este prevăzut cu zona de recepție, spații de depozitare a produselor alimentare pe categorii, cu și fără regim termic. Zona de brutărie este dotată cu cuptoare electrice unde se coc produsele congelate preluate din depozit. Brutăria este dotată cu hote ce permit exhaustarea corespunzătoare a vaporilor rezultați în urma coacerii. Produsul finit – se expune în vitrina aferentă brutăriei.

- Accesul personalului operator în brutărie se realizează prin ușa de serviciu după ce aceștia au trecut prin vestiar. Vestiarul este amplasat în spațiul pentru personal adiacent grupurilor sanitare pentru personal pe sexe.

- Evacuarea gunoiului se va realiza pe ușa exterioară de la depozit către nișa exterioară de gunoi. Deșeurile sunt colectate selectiv în Europubele în funcție de categorie și apoi preluate de firme specializate pentru fiecare dintre categoriile respective.

- Fluxurile tehnologice nu se încrucișează. Nu se intersectează circuitele salubre cu cele insalubre.

- Materialele din spațiile de coacere, precum și echipamentul folosit nu influențează microbiologic mâncarea.

- Aprovizionarea cu marfă în camera frigorifică se face numai din depozit iar ușa de legătura cu camera frigorifică are rol de evacuare a persoanelor ce se găsesc în acest depozit.

Scuarul amenajat cu acces public propus în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat

Se propune igienizarea și amenajarea cât mai minimalistă a acestei suprafețe de teren în vederea amenajării unui scuar amenajat cu acces public.

Acesta va putea fi accesat pietonal de pe toate laturile adiacente zonei reglementate prin PUZ:

- Acces exclusiv pietonal din zona intersecției str Compozitorilor cu str. Sigmirului
- Acces exclusiv pietonal din str. Ioan Căianu
- Acces exclusiv pietonal din str. Industriei

Se propune realizarea unui scuar amenajat cu acces public, pe care se propune o alee pietonală pavată (pavele 30x30x6 cm).

Se dorește o intervenție cât mai redusă asupra acestei suprafețe, respectiv igienizarea zonei și amenajarea ei cât mai minimalist.

Astfel, în cadrul scuarului se propune amenajarea unei alei pavate, cu caracter exclusiv pietonal (finisaj pavele 30x30x6 cm) care să facă legătura dintre accesul propus, la intersecția dintre str. Compozitorilor cu str. Sigmirului, cu accesul din strada Industriei. Această alee va facilita accesul persoanelor și înspre spațiul comercial propus.

Prin amenajarea acestui scuar amenajat cu acces public se va crea o ambianță plăcută între aceste facilități și spațiul comercial propus.

Întreaga amenajare a acestui spațiu se va realiza în așa fel încât să se asigure un climat specific zonelor amenajate ca spații verzi dar și să asigure condițiile de vizibilitate a spațiului comercial propus.

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, prin regulamentul de urbanism aferent V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat (Anexa 2 la Certificatul de Urbanism nr. 1198 din 27.06.2022) la **Articolul 1 – Utilizări admise**, sunt admise următoarele utilizări: spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă.

În consecință toate amenajările propuse pe suprafața de teren de 3600 mp încadrată în V1 sunt conforme cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG mun Bistrița.

INDICI MAXIM ADMISI PRIN RGU PROPUȘ PRIN PUZ PENTRU ISL:

POT max = 50 %

CUT max = 2,5

Spații verzi amenajate minim 25 % din suprafața terenului

Indici estimativi realizați pe terenul cuprins în **ISL**, după dezmembrarea suprafeței de 149 mp pentru amenajare intersecție, conform propunerii de mobilare.

Suprafața teren = 11587 mp

Sc = 2500 mp Sd = 2500 mp

P.O.T. = 21,58 % C.U.T. = 0,22

Spații verzi amenajate și plantate = 2897 mp (25,00 % din teren cuprins în **ISL**)

INDICI PENTRU V1:

Indici estimativi realizați pe terenul cuprins în **V1**

Suprafața teren = 3600 mp

Spații verzi amenajate și plantate = 3250 mp (90,27 % din teren cuprins în **V1**)

Suprafața alei amenajate = 350 mp (9,73 % din teren cuprins în **V1**)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

a. Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

În conformitate cu avizul Aquabis S.A. nr. 16314 din 03.08.2022 în zona amplasamentului există conducta de transport apă Dn = 600 mm, Premo, conducta PEHD 110 și PEHD 200.

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de branșament la căminul de apometru, cămin situat la limita de proprietate. Aceasta se va realiza conform condițiilor, prevederilor și reglementărilor din avizului deținătorului de rețele de apă.

b. Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc

În conformitate cu avizul Aquabis S.A. nr. 16314 din 03.08.2022 în zona amplasamentului există rețele de canalizare.

Apele pluviale care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul și copertinele clădirii vor fi preluate prin jgeaburi și burlane, care sunt racordate la rețeaua de canalizare pluvială direct la căminul de racord.

Pentru clădirea spațiului comercial, zona de acoperiș se canalizează prin receptori de acoperiș cu parafrunzar montați în jgheab și care conduc apele prin coloane interioare spre rețeaua exterioară. Apele pluviale potențial impurificate cu hidrocarburi de pe platformele cu parcaje se preiau prin geigere cu depozit, iar cele de la andocare printr-o rigolă cu corp de beton polimerizat. Acestea sunt conduse la rețeaua dedicată care le introduce în separatorul de hidrocarburi înainte de a fi direcționate spre rețeaua publică de canalizare.

Toate acestea se vor realiza conform condițiilor, prevederilor și reglementărilor din avizului deținătorului de rețele de canal.

c. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

În conformitate cu avizul nr. 6050220708323 din 19.07.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Bistrița, în zona amplasamentului există cabluri / echipamente de telecomunicații instalate subteran (în canalizație / săpătură) și aerian.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în

conformitate cu condițiile, prevederile și reglementările din avizul deținătorului acestor rețele.

d. Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc

În conformitate cu avizul nr. 38 din 14.07.2022 emis de Orange Romania Communications S.A., în zona amplasamentului există rețele electrice de distribuție de joasă tensiune / medie tensiune.

Conectarea la aceste rețele se va realiza în conformitate cu condițiile, prevederile și reglementările din avizul deținătorului acestor rețele.

e. Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.

Sistemul VRF ca unitate termică exterioară de pompare asigură atât modul de răcire cât și de încălzire cu randament 100%. Se vor folosi două sisteme fiecare cu capacitate de 56/63 kw având ca agent termic primar freon R410C. Unitățile interioare se montează în tavanul casetat. S-au prevăzut și instalații de evacuare locală individuală sau colective (în spațiile sociale și grupuri sanitare) cu pornire în momentul aprinderii luminii. Aportul de aer se face prin grilele de transfer montate pe uși. Aerul proaspăt se va trece printr-un recuperator de căldură care va încălzi aerul pe perioada de iarnă și îl va răci pe perioada verii.

f. Alimentare cu gaze naturale – după caz; extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

În conformitate cu avizul nr. 213785093 din 14.07.2022 emis de Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului există rețele de gaz de presiune medie și presiune redusă.

Conectarea consumatorilor se va realiza în conformitate cu condițiile, prevederile și reglementările din avizul deținătorului acestor rețele.

g. Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor.

Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol.

Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere. În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd europubele. De asemenea se amplasează o stație de compactare și container colector de cca. 22 mc, echivalent cu cca. 80 mc gunoi menajer.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă de aceeași capacitate, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un țarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

Țarcul pentru pubele se va amenaja în zona adiacentă rampei pentru aprovizionare, pe o platforma betonată.

Apa rezultată din spălarea țarcului și a platformei pentru pubele se colectează la o gură

de scurgere legată la rețeaua de canalizare exterioară a incintei racordată la separatorul de hidrocarburi.

În spațiul comercial se va amenaja o zonă specială dedicată reciclării unde se va amplasa un aparat automatizat ce colectează următoarele tipuri de deșeuri reciclabile: plastic, aluminiu, sticlă. Aparatul este sub formă de container complet tehnologizat și are o capacitate mare de procesare a ambalajelor. Clienții pot introduce recipientele într-o ordine aleatorie în aparat, iar acesta le identifică, le sortează automat și le direcționează în pubele alocate fiecărui tip de material. Aparatul este dotat cu senzori de măsurare a gradului de umplere, senzori de mișcare, camere de supraveghere și linie de sortare. Periodic, în baza unui contract, acestea vor fi colectate de către firme de specialitate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Lucrările de construire și amenajare se vor derula pe o perioadă scurtă de timp - pe perioada normată a Autorizației de Construire.

Zgomotul produs de utilajele agrementate de pe șantier, în perioada de construire, se va produce local și temporar.

Lucrările de construcții se vor desfășura după un program agreat de administrația locală, astfel încât să se asigure orele de odihnă pentru vecinătatea proiectului.

În procesul tehnologic de construire toate deșeurile rezultate vor fi colectate în pubele tipizate și preluate de serviciile de salubritate specializate din zonă.

Amplasamentul este situat în afara ariilor naturale protejate, astfel nu va exista un impact asupra speciilor și habitatelor protejate.

Asupra solului și subsolului se va manifesta în principal un impact fizic datorat lucrărilor efective de terasamente ce urmează a fi efectuate - excavare, nivelare, compactare.

De asemenea, impactul asupra solului, subsolului și apelor subterane se poate manifesta și ca urmare a producerii unor situații accidentale, datorită unor scurgeri de combustibili sau lubrifianți utilizați în funcționarea mijloacelor de transport / utilajelor.

În timpul funcționării spațiului comercial, impactul dat de realizarea acestui obiectiv, din punct de vedere al condițiilor de viață se poate lua în considerare doar ca urmare a zgomotului produs de intensificarea activității în zonă.

Sursele de zgomot în cazul obiectivului sunt cele produse de pornirea / oprirea și funcționarea motoarelor autovehiculelor din parcurile special amenajate și de la autoutilitarele care descarcă marfă.

Toate instalațiile și utilajele folosite vor fi omologate conform normelor în vigoare și produc un nivel acustic de maxim 35–40 dB, iar zgomotul provenit de la motoarele autovehiculelor se încadrează în limite normale asigurând în acest fel încadrarea în normele europene privind zgomotul și calitatea aerului.

La nivelul construcției, prin măsurile de fonoizolare adoptate constructiv se va asigura un nivel optim de zgomot conform normativelor C 125/2013.

Igiena evacuării deșeurilor, a colectării și depozitării deșeurilor menajere este executată astfel încât sănătatea oamenilor nu este periclitată.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe bază de contract cu o societate de salubritate abilitată, se vor prevedea Europubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în zona rampei de aprovizionare.

Depozitarea resturilor reciclabile se va face în cadrul incintei, în containere individuale, diferențiate pentru fiecare material reciclabil și se vor stabili termene de ridicare cu o firmă specializată în acest sens.

Concomitent cu amplasarea spațiului comercial se amenajează întreaga parcelă care,

În prezent, este subutilizată. Astfel, pe termen mediu și lung, prin redefinirea și reconfigurarea peisajului existent și a mediului vizual se poate identifica un impact pozitiv asupra întregii zone.

Pe perioada de funcționare a spațiului comercial, în condiții normale de funcționare, nu se va înregistra nici un impact negativ asupra solului, a aerului și a apei.

În prezent, diversitatea faunei și a florei este redusă pe amplasament, în consecință prin amenajarea spațiilor neconstruite adiacente amenajărilor propuse, sub formă de gazon sau spații plantate, vor avea un caracter benefic asupra zonei, îmbunătățind starea actuală a amplasamentului.

În funcție de concluziile analizelor pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Pe perioada de derulare a lucrărilor de construcție, pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influență negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din santier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Pentru funcționarea în cele mai bune condiții a tuturor instalațiilor, toate materialele procurate și introduse în operă vor poseda certificate de calitate cu perioada de garanție asigurată, stabilirea și efectuarea verificărilor periodice, precum și atestate pentru efectuarea de probe obligatorii în perioada de utilizare.

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrațiile vor fi utilizate vehicule și utilaje aflate în stare bună de funcționare care corespund cerințelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt de 24 de luni ca perioadă de derulare a lucrărilor pentru spațiul comercial se preconizează că eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

Pentru ca posibilele hidrocarburi de pe suprafețele carosabile să nu ajungă în sol, subsol sau în apele subterane, prin proiect se prevede amplasarea unui separator de hidrocarburi dispus înaintea deversării apelor pluviale în sistemul urban de colectare a apelor din precipitații.

Funcțiunile propuse nu reprezintă funcțiuni cu potențial de poluare, emisii sau deversări etc. Astfel, pe perioada de funcționare nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare sau eliminare a surselor de poluare.

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

Factorul de mediu aer:

În vederea protecției aerului, spațiile comerciale vor fi prevăzute cu un agregat de tratare a aerului – 10% aer proaspăt și unități de recuperare a energiei termice din aerul evacuat pentru zona de personal; iar evacuarea aerului viciat (filtrat) se va realiza mecanic.

Evacuarea aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare se realizează printr-un sistem comun de tubulatură rigidă circulară neizolată, racordat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat la care este racordat și agregatul de tratare a aerului și unitățile de recuperare a energiei termice din aerul evacuat.

Fiecare grup sanitar și vestiar este prevăzut cu câte un ventilator cu montaj pe

tubulatura circulară, echipat cu clapetă de sens și montat deasupra plafonului fals. Aceste ventilatoare vor refuza în sistemul comun de tubulatură de evacuare a aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare și vor evacua aerul viciat în exterior.

Elementele folosite pentru extragerea debitului evacuat sunt valvele de extracție prevăzute cu miez central reglabil.

Funcționarea ventilatoarelor va fi comandată de senzorul de prezență din fiecare încăpere în parte și va fi menținută funcționarea 15 minute după părăsirea încăperii.

Pentru realizarea aerului de compensare s-au prevăzut grile de transfer montate în uși, la partea inferioară.

Pentru evacuarea fumului din spațiul de coacere s-a prevăzut un ventilator de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatura circulară, echipat cu clapetă de sens și prevăzut cu acționare manuală din buton, racordat la un sistem individual de tubulatură circulară neizolată, conectat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat în exterior la care sunt conectate și celelalte sisteme de evacuare aer viciat.

Pentru evacuarea aerului viciat din spatele pereților aferenți camerelor frigorifice s-au prevăzut două ventilatoare de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatura circulară, echipate cu clapeta de sens și prevăzute cu funcționare 15 minute într-o oră, racordate la un sistem individual de tubulatură circulară neizolată, conectat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat în exterior la care sunt conectate și celelalte sisteme de evacuare aer viciat descrise mai sus.

Pentru introducerea de aer recirculat din depozit în spatele pereților aferenți camerelor frigorifice s-au prevăzut două ventilatoare de introducere a aerului cu montaj pe tubulatura circulară, prevăzute cu funcționare 15 minute într-o oră, racordate la sistem individual de tubulatură circulară neizolată.

b. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zonă nu au fost evidențiate riscuri naturale iar zona reglementată prin prezentul PUZ nu este situată în zonă de arie naturală protejată, în zonă de protecție specială sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite.

c. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate. Racordarea acestor conducte se va face obligatoriu prin sifonare. Condensul provenit de la aparatele frigorifice vor fi colectate cu ajutorul unei rețele de canalizare montată în radier. Astfel aceste ape vor fi direcționate către un cămin exterior din care apa se va infiltra în sol (cămin de scurgere MOPRO). Pentru evitarea înghețului s-a prevăzut un sistem de degivrare ce se va monta pe conductele amplasate în cămin cât și în stratul de pietriș de la baza acestuia.

Apele uzate accidentale de pe pardoseală se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate la căminul de racord canalizare menajeră. De aici vor fi conduse la rețeaua publică de canalizare conform avizului deținătorului de rețele de canalizare;

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire. Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate convențional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea

în colectorul stradal. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului deținătorului de rețele de canalizare ;

Apele meteorice provenite de pe suprafața parcajelor și a aleilor pietonale sau carosabile sunt considerate a fi infestate cu hidrocarburi și necesită tratare înainte de a putea fi deversate în rețeaua publică de canalizare. Aceste ape cu hidrocarburi sunt preluate cu ajutorul gurilor de scurgere și conduse la separatorul de hidrocarburi (cu by-pass ACO 15/150 l/s amplasat în interiorul incintei, în apropierea accesului propus și în apropiere de rețelele existente de canalizare) și apoi deversate în bazinul de retenție ape pluviale amplasat în imediata apropiere a separatorului de hidrocarburi. Separatorul va fi dotat cu zona separare namol și va avea obligatoriu posibilitatea prelevării de probe în vederea analizei apei tratate de separator. Apa rezultată în urma tratării este considerată convențional curată, conform NTPA 001 și va fi evacuată la rețeaua publică existentă prin pompare conform avizului deținătorului de rețele de canalizare.

d. Depozitarea controlată a deșeurilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment, cărămizi, ceramică, roci, ipsos, plastic, metal, fontă, lemn, sticlă, resturi de tâmplărie, cabluri, soluții de lăcuit / vopsit / izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.

În perioada de funcționare a spațiului comercial se generează următoarele tipuri de deșeuri:

1. ambalaje de hârtie și carton - cod 15 01 01
 2. ambalaje de materiale plastice - (FOLIE) cod 15 01 02
 3. deșeuri municipale amestecate (menajere) - cod 20 03 01
 4. deșeuri de țesuturi animale - cod 02 02 02
 5. baterii alcaline - cod 16 06 04 sau 16 06 05
 6. tuburi fluorescente și alte deșeuri cu conținut de mercur (surse de iluminat) - cod 20 01 21*
 7. nămoluri de la separatoarele ulei / apa - cod 13 05 02*
 8. deșeuri de la deznisipatoare - cod 19 08 02
 9. deșeuri de echipamente electrice și electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 și 20 01 35 - cod 20 01 06
- modul de gospodărire a deșeurilor.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

Deșeurile generate, în perioada de funcționare a spațiului comercial, vor fi colectate în felul următor:

- Punctele 1,2,5,6,9 se transportă către depozitul central de unde pleacă la reciclatori
- Punctul 3 se colectează direct din filială prin firma de salubritate
- Punctul 4 se colectează direct din filială prin firma Protan
- Punctele 7 și 8 se colectează direct din filială prin firma Global Eco Center Iași.

Tot în filială se colectează Hârtia / Carton, Folie, Sticla, DBA și DEEE separat fiecare în recipientii inscripționați sau colorați.

Coduri de deșeuri pentru DEEE:

- 16 02 11* echipamente casate cu conținut de clorofluorcarburi, HCFC, HFC
- 16 02 13* echipamente casate cu conținut de componente periculoase*2) altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 12
- 16 02 14 echipamente casate, altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 13
- 16 02 15* componente periculoase demontate din echipamente casate

16 02 16 componente demontate din echipamente casate, altele decât cele specificate la 16 02 15
 20 01 21* tuburi fluorescente si alte deseuri cu conținut de mercur
 20 01 23* echipamente abandonate cu conținut de CFC (clorofluorocarburi)
 20 01 35* echipamente electrice și electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21 si 20 01 23 cu conținut de componenți periculoși*6)
 20 01 36 echipamente electrice și electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 si 20 01 35

Coduri de deșeuri pentru DBA:

16 06 01* baterii cu plumb
 16 06 02* baterii cu Ni-Cd
 16 06 03* baterii cu conținut de mercur
 16 06 04 baterii alcaline (cu excepția 16 06 03)
 16 06 05 alte baterii și acumulatori
 20 01 33* baterii și acumulatori incluși în 16 06 01, 16 06 02 sau 16 06 03 și baterii și acumulatori nesortați conținând aceste baterii
 20 01 34 baterii și acumulatori, altele decât cele specificate la 20 01 33

Factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozități necontrolate de deșeuri. Se vor respecta măsurile necesare privind modul de depozitare pentru toate categoriile de deșeuri generate.

e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren din jurul construcțiilor propuse va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate și plantate, astfel, după implementarea investiției propuse să nu mai existe terenuri degradate.

f. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate astfel încât, prin amenajările propuse, zona să se dezvolte sub forma unei compoziții încheiate urbanistic.

Măsuri propuse pentru protejarea cadrului natural:

- pe terenul inclus în subzona **ISL** se va asigura o suprafață de spații verzi amenajate de minim 25 % din suprafața terenului;
- pe terenul de 3600 mp, identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1** se propune realizarea igienizării și amenajarea cât mai minimalistă a acestuia și realizarea unui scuar cu acces public

În conformitate cu planșa de propunere de mobilare, în incinta se pot amenaja un număr de 147 locuri de parcare din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, locuri de parcare de tip "mama și copilul" și locuri de parcare cu stații de încărcare vehicule electrice.

Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 s-a solicitat plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Prin urmare, pe terenul unde se propune amplasarea spațiului comercial, se propune plantarea unui număr de minim 37 arbori raportat la cele 147 locuri de parcare estimate.

Având în vedere posibilitățile de amenajare a suprafețelor de spații verzi amenajate și plantate instituite pentru cele două subzone (ISL și V1), la nivelul întregii zone reglementate de 15336 mp, spațiile verzi amenajate vor cumula un procent de aproximativ 39,00 % din suprafața totală a zonei reglementate (minim 25,00 % spațiu verde pentru ISL).

În consecință, spațiile verzi amenajate, de pe cele două terenuri din zona reglementată vor cumula o suprafață generoasă de spații verzi amenajate și plantate vor defini un spațiu cu caracter urban care va crește calitatea vieții în zona. Aceste spații vor asigura un mediu atractiv și plăcut, favorabil pentru relaxare, socializare și nu în ultimul rând promovarea unor niveluri îmbunătățite de activitate socială pentru locuitorii din zonă.

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, prin regulamentul de urbanism aferent V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat (Anexa 2 la Certificatul de Urbanism nr. 1198 din 27.06.2022) la **Articolul 1 – Utilizări admise**, sunt admise următoarele utilizări: spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă.

În consecință toate amenajările propuse pe suprafața de teren de 3600 mp încadrată în V1 sunt conforme cu prevederile regulamentul de urbanism aferent PUG mun Bistrița.

Pentru zonele verzi amenajate, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

Plantarea arborilor se va face în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor propuse, se va asigura o cât mai bună însoțire a întregului ansamblu.

g. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor perimetre protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

h. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând conformarea terenului neconstruit la forma conformă aprobărilor și autorizărilor pentru investiția propusă.

Deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special.

În jurul construcțiilor propuse terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale (inclusiv locuri de parcare) și spații verzi amenajate.

i. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

j. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu au fost evidențiate disfuncționalități majore în domeniul echipării edilitare existente, astfel construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în zona reglementată sunt în proprietate privată.

Pentru terenul de 3600 mp identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița nu se propune nici modificarea suprafeței de teren și nici a încadrării urbanistice. Acest teren se va amenaja ca scuar amenajat cu acces public.

Prin comasarea următoarelor parcele va rezulta o suprafață de teren de 11736 mp:

CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp

CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp

CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp

CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp

CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp

CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp

Din această suprafață se propune dezmembrarea unei suprafețe de 149 mp necesară amenajării intersecției dintre str Compozitorilor și str. Sigmirului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G municipiul Bistrița.

Prin PUZ, pe zona reglementată se propun următoarele reglementări urbanistice:

1 – păstrarea nemodificată a suprafeței încadrate parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

2 - instituirea subzonei urbanistice ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.

Prezenta analiza urbanistică, în faza P.U.Z., are ca scop amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul iar pe parcela identificată prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița sa se realizeze scuar cu acces public.

În acest scop amplasamentul a fost analizat pentru stabilirea tuturor condițiilor spațial – volumetrice, rezultând următoarele intervenții cu rol de reglementări urbane:

1. Desființarea imobilelor existente și a amenajărilor existente pe terenurile din zona reglementată (desființarea acestora se va realiza în baza unei documentații specifice care va urma filiera de autorizare conform legii);

2. Pentru terenul de 3600 mp identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița nu se propune nici modificarea suprafeței de teren și nici a încadrării urbanistice;

3. Se propune comasarea celorlalte parcele din zona reglementată, încadrate în M1 conform PUG mun Bistrița, rezultând o suprafață de 11736 mp.

4. Pe suprafața de 11736 mp (din care 149 mp pentru amenajarea intersecției) se propune instituirea subzonei urbanistice **ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică**

de cartier.

5. În vederea amenajării intersecției dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor se propune dezmembrarea unei suprafețe de 149 mp din terenul de 11736 mp încadrat în ISL.

6. Pe suprafața de 11587 mp, rămasă după dezmembrarea suprafeței de 149 mp pentru amenajarea intersecției, se propune stabilirea arealului constructibil și a regulilor pentru amplasarea spațiului comercial propus și a amenajărilor aferente.

7. Organizarea acceselor auto și pietonale pe amplasamentul reglementat.

8. Igienizarea și amenajarea cât mai minimalistă a terenului de 3600 mp, identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, ca scuar cu acces public, cu următoarele amenajări: igienizare și amenajare minimalistă a spațiului verde, alee pietonală pavată (pavele 30x30x6 cm).

Investiția propusă va urma toate căile de avizare și aprobare necesare.

Ulterior aprobării acesteia, investiția va fi supusă condițiilor de avizare în vederea obținerii autorizației de construire care să confere beneficiarului instrumentele legale în vederea construirii.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt poate fi un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului existent și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Important este ca acest Plan Urbanistic Zonal, ca element de studiere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă, să ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unor construcții care să se plieze pe un model echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a zonei.

5. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 1198 din 27.06.2022

Aviz de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentația topografică cu viză cadastrală în scopul elaborării P.U.Z.

Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism

CLUJ-NAPOCA
aprilie 2023

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. urb. ADRIAN TURCU