

1. Introducere:**1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea lucrarii:	PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT strada Matei Corvin, extravilan Bistrita , jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant:	S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborarii:	ianuarie 2019
Beneficiar:	DANILA LENUT

1.2. Obiectul lucrarii

Terenurile care fac obiectul lucrarii sunt terenuri proprietate privata a lui DANILA LENUT si SUCIU VIORICA si au o suprafata de 1500 mp. Conform extraselor CF nr. 64529 si CF 55262 terenurile sunt situat in extravilanul localitatii Bistrita, pe strada Matei Corvin. Suprafata de teren studiata este de 1500 mp.

1.3. Baza legala ce a stat la baza intocmirii documentatiei de urbanism

La baza elaborarii PUZ-ului stau urmatoarele:

- Legea 50/1991 (actualizata cu Legea 127/2013)
- HG nr. 490/2011 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea R G U
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a RLU
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, completata cu O.U.G. nr. 34/2013)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 255/2010)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare republicata(nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 265/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 completata cu OUG 8/2011)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 43/2000, modificata 2006)
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998 actualizat cu- O.U.G. nr. 206/2000 si Legea nr. 241/2003)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata (actualizata 2013)
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Noul Cod civil
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**
- Avizul de Oportunitate nr. 20/18.09.2018,**
- Certificatul de urbanism 1676/03.08.2018**

2.Stadiul actual al dezvoltarii**2.1. Evolutia zonei**

Zona studiată se află în extravilanul Bistritei, pe strada Matei Corvin ; zonă predominant de locuințe individuale , cu regim de înălțime maxim P+2E, maxim 9 m la cornișă . Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință livada. Deținătorii de teren consideră oportună extinderea intravilanului pentru o bună valorificare a terenului achiziționat .

2.2.Incadrarea in localitate;

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in extravilan. In urma solicitarii proprietarului de teren din zona se va studia posibilitatea introducerii terenurilor

in intravilan si posibilitatea construirii de case de locuit.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

- Relieful : altitudinea zonei este la cca +420.0 m fata de nivelul mării; terenul are o panta relativ mica spre strada Matei Corvin; zona nu prezinta depresiuni, ravene si fenomene specifice; in areal nu sunt zone protejate din punct de vedere a cadrului natural;
- Rețeaua hidrografică: apa subterana nu a fost identificata pe adancimea corespunzatoare investigatiilor geotehnice; regimul de scurgere a rețelei hidrografice se face prin pantele existente ale zonei; zona dispune de canale de colectare a apelor pluviale;

2.4.Circulatia. Parcarea

Circulatia carosabila se face din strada Matei Corvin. In prezent se parcheaza pe lotul individual.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenul nu este construit in prezent .

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: zona care este in extravilanul localitatii si pentru care se doreste amenajarea acesteia si construirea de locuinte si anexe necesare functionarii acestora.
- Relationari intre functiuni: Terenul studiat este o zona situata in extravilan, la limita intravilanului existent conform PUG municipiul Bistrita; la limita cu UTR 25. Se are in vedere mobilarea zonei cu cladiri specifice locuirii.
- Aspecte calitative ale fondului construit: In zona studiata nu exista constructii.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine; asigurarea cu spatii verzi: In prezent exista utilitatile necesare noilor constructii care pot fi extinse : retea de apa, energie electrica si gaze naturale. Canalizarea se va realiza in sistem local prin bazine etanse vidanjabile pana la extinderea rețelei existente pe strada Matei Corvin. Se vor asigura o zona de spatii verzi de 30% din suprafata parcelelor.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine: In zona studiata nu exista riscuri naturale si nici in zonele invecinate nu s-au evidentiat astfel de riscuri. Conform PUG municipiul Bistrita, zona studiata nu prezinta riscuri de inundatii sau revarsari de ape.

In prezent avem :

POT=0%

CUT=0

2.6.Echipare edilitara

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, apa, gaze naturale).

2.7.Probleme de mediu

In prezent terenul este livada care nu ridica probleme de mediu.

2.8.Optiuni ale populatiei

Fiind o zona situata in extravilanul localitatii la limita intravilanului existent cu zone mixte (institutii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte), zona nu ridica problema in ceea ce priveste optiunile populatiei.

Primaria locala, si-a exprimat punctul de vedere prin Avizul de oportunitate nr. 20/2018, fiind de acord cu introducerea in intravilan, conform PUZ a zonei si mobilarea acesteia cu constructii pentru locuire.

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile functiuni stabilite prin teme;

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Acces auto subdimensionat Acces pietonal inexistent.	Propunere modernizare strada Matei Corvin la o strada cu dublu sens cu trotuare aferente. (6+1.2+1.2 m)

Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisajera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, terase, pomi fructiferi, arbori decorativi de talie mica si meciu (tuia , buxus, artar, otetar)).
In prezent terenul este livada.	Schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor prin intrarea in intravilan: din livada in teren agricol
Inexistenta retelelor de utilitati publice pe teren (apa, canal, energie electrica, gaz)	Se propune extinderea retelelor existente in zona. Retelele se afla pe strada Matei Corvin.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1.Elemente de tema si descrierea solutiei

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 1500 mp. ; se propune intrarea in intravilan a terenurilor studiate in vederea construirii de locuinte individuale – case de locuit. Terenurile prezentate sunt la limita intravilanului existent. In prezent , conform extraselor de carte funciara, suprafata de 1500 se afla in extravilan.

4.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Se propune schimbarea destinatiei terenurilor , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG si amplasarea case de locuit. Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -respectarea conditiilor Avizului de Oportunitate nr. 20/18.09.2018 si a certificatului de urbanism nr. 1676/03.08.2018

-asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile functiuni stabilite prin teme

-conditii de amplasare a doua case de locuit.

-reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale in exteriorul parcelei studiate ; se va prevedea drum de categoria III de 6 m. carosabil si trotuare de 1.2 m.

-accesul la terenurile studiate se va face din strada Matei Corvin.

-aducerea la un standard superior a fondului construit propus creand o zona superioara din punct de vedere al locuirii si al sanatatii locuitorilor;-completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

4.3.Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice initiatore a prezentului plan delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

4.4.Organizarea circulatiei

Cai de comunicatie. Circulatia carosabila se face din strada Matei Corvin

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Strada Matei Corvin este propusa spre modernizare. Astfel aceasta strada va avea un profil de 6 m. carosabil (doua benzi), 2 trotuare de 1.2 m. latime.

Parcaje si garaje: -pentru zona de locuinte : se vor propun minim 2 locuri de parcare pe proprietate privata. Nu sunt admise parcarile in afara proprietatii.

4.5.Zonificarea teritoriului : Se propune o singura zona: zona de locuinte individuale - case de locuit (L2 conform PUG municipiul Bistrita)

Utilizari permise:

- locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- scuaruri publice;

- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din

domeniu.

-anexe a cladirilor de locuit, care sa nu depaseasca inaltimea cladirii de locuit si sa se incadreze stilistic cu cladirea a carei anexa este: garaje, bucatarie de vara, spatii de depozitare, spatii de petrecere a timpului liber;

Utilizari permise cu conditii

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare) ;

Utilizari interzise

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

4.6.Regimul de aliniere

Se propune limita de 9 m. fata de axul drumului de exploatare propus spre modernizare. Cladirile se vor retrage cu minim 3 m. fata de una din limitele laterale si cu 2m. fata de limita posterioara. Se va respecta Codul Civil pentru cealalta latura (minim 1 m). Regimul de aliniere al constructiilor (marcat in planse) indica limita maxima admisibila de construire.

4.7.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este : P+2E+M (ER);

4.8.Modul de utilizare a terenului

Se propune construirea de case de locuit individuale si anexe aferente. Toate constructiile propuse vor avea un regim de inaltime max P+2E+M(ER). Se va respecta retragerea fata de limitele de proprietate laterale (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L2: locuinte individuale);se vor respecta conditiile impuse prin codul civil. Suprafata minima a loturilor de

teren este de 500 mp. conform Regulamentului Local de urbanism pentru zona de locuinte individuale L2 si a Avizului de Oportunitate nr 20/2018. Conform aceluasi regulament se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ in interiorul proprietatilor minim 30%.

Valorile indicilor POT si CUT s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime. POT maxim este – 35%

Vor fi prevăzute spații verzi minim 30%

Suprafetele minime a parcelelor este de 500 mp.

POT propus= 35%, CUT propus= 1,2

4.9.Bilant teritorial general .

	existent		propunere	
Spatii construite			525	35
Circulatii carosabile / pietonale			225	15
Spatii verzi amenajate			450	30
Teren amenajat pentru extinderea strazii			140	9.33
Spatii verzi neamenajate /gradina/alei	1500	100	160	10.67
Suprafata teren	1500	100	1500	100

4.9.Reglementari edilitare

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica si retea de apa). Aceste retele sunt pe strada Matei Corvin, strada situata in intravilanul localitatii. Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Canalizarea se va realiza local, cu bazin vidanjabil , pana la extinderea retelei stradale aflate pe strada Subcetate. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil solid.

5.0 Impactul socio-economic:

In urma realizarii celor 2 de locuinte, precum si realizarea tuturor retelelor , zona studiata va avea un aspect urban , care , impreuna cu studiile anterioare existente, se constituie intr-un spatiu prielnic pentru locuire.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor se vor realiza din fonduri private

Intocmit
arh. SUCIU ADRIAN