

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1.INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea proiectului :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM DE INALTIME P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE**

Amplasament :

**str. Valea Budacului, nr. 99, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud**

Beneficiar :

**DEAK MARIA, str. V.Alecsandri, nr.4, bl.4, sc.A, ap. 4, mun. Bistrita, jud. B-N**

Proiectant general:

**RUNCANIA - PROIECT S.R.L., Bistrita**  
**ARHI-DESIGN S.R.L. Bistrita**

Data elaborarii: **ianuarie 2021**

### **1.2 Obiectul PUZ**

Studiu urbanistic având ca obiect stabilirea condițiilor și reglementărilor care se impun a fi respectate în vederea rezolvării problemelor funcționale, tehnice și estetice privind realizarea unor locuințe individuale.

Conform Certificatului de urbanism, nr. 811 din 17.06.2020 și Avizului de Oportunitate nr. 11 din 09.07.2020, eliberate de Primaria municipiului Bistrita, se solicita elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) având ca temei legal Legea nr. 350/2001 actualizată.

Se propune reglementarea zonei situate în intravilan, str. Valea Budacului, nr. 99, jud. B-N, conform avizului de oportunitate și corlearea acesteia cu subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu L2; funcțiune dominantă - locuințe individuale cu regim discontinuu; funcțiune propusă - locuințe individuale cu regim discontinuu cu înălțime maximă (D,S)+P+E/M.

Se propun de asemenea extinderi de rețele tehnico-edilitare, respectiv alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și gaze naturale și extinderea rețelelor de gaze naturale.

Terenul care face obiectul lucrării este teren proprietate privată a beneficiarului, și însumează o suprafață totală de  $S=13.333\text{mp}$

Amplasarea unor construcții pe teren se va studia cu toate funcțiunile complementare necesare bunei funcționări a ansamblului, respectiv:

- spații de acces și de circulație
- spații construite și neconstruite
- locuri de parcare , imprejmuiți,etc .

In situatia actuala, terenul studiat nu dispune de reglementari sau propuneri urbanistice in vigoare.

P.U.Z. va constitui documentatia de urbanism care va sta la baza intocmirii D.T.A.C. si va prelua elemente din reglementarile aprobate.

Prin P.U.Z. se vor studia reglementarile specifice, in relatie cu parcelele invecinate determinand posibilitatea de amplasare a cladirilor pe teren, cu respectarea tuturor obiectivelor legale in vigoare. (spatii verzi, accese, platforme, parcare, modul de insorire, etc).

### **1.3 Surse de documentare**

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG mun. Bistrita, precum si PATJ.

- Nu au fost intocmite studii de fundamentare, fiind o investitie de importanta relativ redusa.

### **1.4. Suporturi topografice si date de identificare a parcelei:**

Conform extras CF, terenul pentru care s-a realizat ridicarea topografica are o suprafata de 13.333mp si este situat in mun. Bistrita, str. Valea Budacului, nr. 99, jud. B-N.

Masuratorile s-au efectuat de catre expert topograf ing. Olari Vasile-Florin conf. STAS nr. 7468 – 80 ,la sc 1: 500 si au avizul OCPI Bistrita-Nasaud.

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

Parcela in suprafata de 13.333mp, poate fi identificata conform PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970) si PLAN TOPOGRAFIC cu avizul OCPI.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii in momentul de fata. Zona este atractiva datorita pozitiei, datorita faptului ca in imediata vecinatate a amplasamentului este deja conturata o subzona de locuire individuala (L2) si posibilitatilor usoare de extindere a utilitatilor.

### **2.2.Incadrarea in localitate**

Parcela studiată se afla pe teritoriul extravilan al mun. Bistrita fiind delimitata dupa cum urmeaza:

la est - proprietati private

la vest - str. Valea Budacului/DJ 173C

la nord - str. Filip Cristian Petru

la sud - proprietati private

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Conditii climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic care va fi atasat documentatiei pentru prezentare PUZ.

Parcela de teren este situata intr-o zona retrasa, fara factori poluanti.

### **2.4. Circulatia**

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Filip Cristian Petru.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Principalele caracteristici functionale:

Zona se afla in plina dezvoltare urbanistica.

Relationari intre functiuni:

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii cu care sa se poata realiza relationari intre functiuni, in schimb zonele adiacente sunt zone cu preponderenta de tip locuinte individuale, respectiv subzone de tipul L2.

Gradul de ocupare a terenului:

In momentul de fata zona nu este reglementata urbanistic, deci indicii urbanistici sunt inexistenti.

Echiparea cu servicii a zonei:

Zona dispune de echipari atat edilitare cat si la nivel de acces, dupa cum urmeaza:

- acces auto - din str. Filip Cristian Petru
- alimentare cu apa/canalizare - din str. Filip Cristian Petru - retea existenta
- alimentare cu energie electrica - din str. Filip Cristian Petru - retea existenta
- alimentare cu gaze naturale - din str. Filip Cristian Petru - retea existenta

Asigurarea cu spatii verzi:

In momentul de fata terenul are categoria de folosinta faneata. Dupa introducerea sa in intravilanul mun. Bistrita, terenul va fi amenajat astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi. (min. 30%)

Principalele disfunctionalitati:

Din punct de vedere al disfunctionalitatilor se remarca lipsa reglementarilor urbanistice si echiparea edilitara pe amplasament in zona studiată, in afara de cele mentionate, amplasamentul beneficiind de toate oportunitatile necesare dezvoltarii propuse.

## **2.6. Echiparea edilitara**

Terenul studiat necesita incadrarea in subzona functionala predominanta, respectiv L2, subzona functionala care sa acomodeze cerintele clientilor cu privire la investitiile propuse.

Zona dispune de echipari atat edilitare cat si la nivel de acces, dupa cum urmeaza:

- acces auto - din str. Filip Cristian Petru
- alimentare cu apa/canalizare - din str. Filip Cristian Petru - retea existenta
- alimentare cu energie electrica - din str. Filip Cristian Petru - retea existenta
- alimentare cu gaze naturale - din str. Filip Cristian Petru - retea existenta

## **2.7. Probleme de mediu**

Nu exista riscuri naturale si antropice

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Din dezbaterile publice, nu au rezultat observatii sau propuneri ale populatiei.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.**

-Nu au fost elaborate studii de fundamentare

### 3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrurilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a art. 32 alin. 1 lit, c) din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, lucrarile propuse in extravilanul localitatii, sunt premise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

#### 3.2.a. Prevederi Aviz de Oportunitate

Utilizari permise L2:

Extras din Regulamentul General de Urbanism

Conform prevederilor PUG mun. Bistrita, aprobat HCL 136/2013 si prelungit cu HCL 184/2018

**Indicatori Urbanistici obligatorii** (limite valori minime si maxime) :

POT max. 35%,

CUT max. 1.20.

-suprafata de teren pentru ca o parcela s fie construabila va fi urmatoarea:

Regim de construire:

- insiruit S=250mp

- cuplat S=300mp

- izolat S=500mp

- se va respecta o retragere de min. 5m fata de aliniamentul la drumul de acces, dupa modernizarea acestuia. Fata de axul st. Valea Budacului retragerea va fi de 20m.

-constructiile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0m pe una din laturi, pentru accesul pompierilor, iar fata de limita posterioara o retragere de min. 5m

-se vor asigura accese carosabile si pietonale in interiorul parcelei, dimensionate corespunzator

-aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; constructiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor prin calitate elementelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor; se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor de pe artera de circulatie respectiva; se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sarpanta; se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.

-spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager, sub forma unor gradini de fatada; spatiile

neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp; se va asigura un procent de spatii verzi de min. 30% pe fiecare parcela;; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la strada mai mare decat adancimea parcelei si care sa nu formeze un unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

-asigurarea cu utilitati ale obiectivelor, respectiv extinderea retelelor de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, - completarea infrastructurii tehnico-ediliiatse se va face pe cheltuiala beneficiarilor si se vor autoriza o data cu autorizarea constructiilor;

-imprejmuirile vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, catre aliniamentul stradal si vor avea inaltimea max. 1,70m, iar spre celelalte vecinatati, imprejmuirile vor fi transparente sau opace cu inaltimea max. 2.20m din care inaltime soclu 0.60m sau din gard viu - imprejmuiri opace pentru asigurarea protectiei vizuale.

-PUZ se va elabora conform prevederilor legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si va urma procedura legala de aprobare.

-terenurile care fac obiectul PUZ-ului propus, fiind intr-o zona preponderent de locuinte individuale, obiectivele propuse trebuie sa se incadreze prin volumetrie, aspect si functionalitate specifice acestei zone, sa nu fie agresive fata de vecinatati si sa nu introduca restrictii de construire pe parcelele invecinate legate in principal de insorirea obiectivelor vecine, insorirea proprie identificat in functie de ce si cum se poate construi in continuare pe parcelele invecinate. PUZ va stabili reguli privind volumetria si aspectul constructiilor propuse, reguli de amplasare, astfel incat acestea sa nu intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

#### **Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

-asigurarea cu utilitati a obiectivelor, respectiv extinderea retelelor de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, - completarea infrastructurii tehnico-ediliiatse se va face pe cheltuiala beneficiarilor si se vor autoriza o data cu autorizarea constructiilor;

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 7.0m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

-locuintele individuale vor fi prevazute cu: - accese carosabile pt. locatari si pt. accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje si garaje; - pt. locuinte individuale se va asigura min. un loc de parcare/80mp suprafata locuibila, asigurat pe parcela proprie.

#### **Capacitati de transport transmise**

- autovehicule de transport privat

- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- necesarul locurilor de parcare se va realiza conform HG 525/1996 si P 132/1993, se vor asigura min. 2 locuri de parcare/propritate (locuinta individuala), situate in incinta proprietatii, parcare pe drumurile publice fiind interzisa.

#### **Spatii libere si spatii plantate**

Suprafata de spatii verzi amenajate/spatii libere pietonale/spatii plantate - scuaruri va fi de minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

- Terenul este situat intr-o zona de deal si nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

- Atat accesul cat si circulatiile interioare vor fi realizate in conformitate cu normele in vigoare, la capacitatile si volumele necesare unei bune desfasurari a circulatiei in interiorul parcelei.

### 3.5. Zonificarea functionala ,reglementari ,bilant teritorial,indici urbanistici

- **Prin documentatie se propune reglementarea suprafetei de teren in suprafata de 13.333mp.**

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de locuire, respectiv locuinte de tip individual (L2)

#### BILANT TERITORIAL - S=13.333mp:

|  | EXISTENT        |  | PROPUS          |             |
|--|-----------------|--|-----------------|-------------|
| Spatii construite                            |                 |  | 4.666,55mp      | 35%         |
| Suprafata drumuri interioare propuse         |                 |  | 1.528,80mp      | 11.46%      |
| Spatii verzi amenajate                       |                 |  | 5.333,20mp      | 40%         |
| Spatii verzi neamenajate/alei/accese         |                 |  | 1.804,45mp      | 13.54%      |
| <b>SUPRAFATA TEREN STUDIAT - REGLEMENTAT</b> | <b>13.333mp</b> |  | <b>13.333mp</b> | <b>100%</b> |

POT existent =0,00%      POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00      CUT maxim admis = 1.20

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** - reseaua de apa este situata in zona str. Filip Cristian Petru, iar extinderea retelei de apa si canal care va deservi racordarii viitoarelor case de locuit se va face exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, proiectul de extindere de retea de apa si canalizare va fi elaborat in baza unor documente legale (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati).

In vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru lucrarile mai sus mentionate, realizarea extinderii de retea de apa si canalizare se va face conform specificatiilor tehnice prevazute in documentatia tehnica.

- **Canalizarea menajera** - reseaua de canalizare este situata in zona str. Filip Cristian Petru, extinderea acesteia realizandu-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Proiectul de extindere a retelei va fi elaborat in baza unor documente legale (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati).

In vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru lucrarile mai sus mentionate, realizarea extinderii de retea de apa si canalizare se va face conform specificatiilor tehnice prevazute in documentatia tehnica.

- **Alimentare cu energie electrica** - reseaua de energie electrica se afla situata pe str. Filip Cristian Petru,, iar extinderea acesteia se va realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, conform reglementarilor in vigoare a ordinului ANRE 36/2019 si 59/2019 unde sunt reglementate categoriile si conditiile conform carora o persoana fizica sau

juridica isi poate realiza o extindere a unei retele de alimentare cu energie electrica si sa suporte cheltuielile, si a unui calcul de rentabilitate realizat de catre societatea de distributie a energiei electrice.

In baza ordinului ANRE 36/2019 si 59/2019, orice persoana fizica sau juridica care doreste sa realizeze extinderi de retea pe cheltuiala proprie trebuie sa indeplineasca conditia ca numarul minim de imobile care urmeaza sa fie bransate sa fie mai mare de 4 (imobile) indiferent ca sunt locuinte individuale sau locuinte colective).

Confirmand acest lucru, investitia va fi face parte din categoria de dezvoltator, iar realizarea extinderii de retea va fi posibila cu conditia ca costurile generate sa fie suportate in intregime de catre dezvoltator.

- **Alimentare cu gaze naturale** - reseaua de alimentare cu gaze naturale se afla situata pe str. Filip Cristian Petru, extinderea acesteia realizandu-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Reteaua de gaze naturale din care se va realiza extinderea, va sta la baza bransarii viitoarelor case de locuit. Pentru obtinerea unei fise de solutie tehnica este necesara depunerea unei documentatii catre sucursala de distributie a gazelor naturale - DelGaz Grid.

- Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera, va fi furnizat de centrale termice pe gaze naturale.

- Gunoiul menajer ,va fi colectat in pubele si preluat de catre societatea de salubritate.

### **3.7. Protectia mediului**

- Prin functiunea de locuinte, constructiile propuse nu produc noxe care sa afecteze mediul.

- Canalizarea menajera va fi deversata in reseaua de canalizare publica existenta pe str. Filip Cristian Petru -> str. Valea Budacului.

- In zona nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu sunt obiective de utilitate publica. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de catre investitor/beneficiar .

## **CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE**

Avand in vedere pozitia amplasamentului, si de asemenea viitoarele documentatii care se vor realiza privind dezvoltarea zonei, ca o continuitate a functiunilor existente, o serie de masuri sunt esentiale in vederea obtinerii unor zone functionale dupa cum urmeaza:

- rezolvarea unitara a intregii zone studiata si corelarea corecta a acesteia la zonele inconjuratoare.

- analiza atenta si conformarea la standardele calitative a spatiilor create

- abordarea realistica a zonelor verzi si a zonelor plantate

- tratarea corecta a ansamblului din punct de vedere functional si plastic

- folosirea de materiale de buna calitate ,naturale , cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in arhitectura dominanta a zonei.

Coordonator RUR

Intocmit,

arh. Cornel-Adrian Suci

arh. Cornel-Ioan Runcan