



DOCUMENTAȚIE PENTRU AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Obiectivul :

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE ÎN
REGIM DE ÎNĂLȚIME S / D+P+4E+2ER – S / D+P+4E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Amplasament :

Str. Grănicerilor, nr.19A, municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Inițiator P.U.Z.:

S.C. BETLAR CONSTRUCT S.R.L.

Strada Cascadei, nr.15, municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Beneficiar P.U.Z.:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

S.C. BETLAR CONSTRUCT S.R.L.

Strada Cascadei, nr.15, municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Proiectant general:

S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.

str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, Cluj-Napoca

tel/fax 0264/599011

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

PROIECT NR. 308/19/2019 – ARHITECTURA NOUĂ

Versiunea iulie 2020

| EXEMPLAR NR. | 1. BENEFICIAR | 2. AVIZATOR | 3. PROIECTANT |
|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | | | |



S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L.
B I R O U D E A R H I T E C T U R A
O C.U.I. R 14871144 J12 / 1697 / 2002 www.arhitecturanoua.ro
C TEL./FAX. +40 0264 599011 E-MAIL arhitecturanoua@gmail.com

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:

Borderou:

A. PIESE SCRISE

1. Cerere
2. Fișa proiectului
3. Borderou
4. Certificat de urbanism **nr.94 din 30.01.2020**
5. Aviz de oportunitate **nr.4 din 17.03.2020**
6. Extrase cărți funciare-copii
7. Avize și acorduri
8. Plan avizat OCPI
9. Memoriu general PUZ
10. Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE – P.U.Z.

| | |
|---|--------------|
| A01. Plan de încadrare în zonă, în PUG | sc. 1: 2 000 |
| A02. Plan de situație existentă | sc. 1: 1 000 |
| A03. Plan proprietatea asupra terenurilor | sc. 1: 1 000 |
| A04. Plan reglementări urbanistice | sc. 1: 1 000 |
| A05. Plan mobilare urbanistică | sc. 1: 1 000 |
| A06. Plan reglementări edilitare | sc. 1: 1 000 |
| A07. Plan semnalistica rutiera | sc. 1: 1 000 |
| A08. Desfasurata FRONT GRANICERILOR, imagini situație existentă | sc. 1: 1 000 |
| A09. Studiu insorire | |

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S / D+P+4E+2ER – S / D+P+4E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Adresa obiectivului: Str. Grănicerilor, nr. 19A., mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Inițiatori: S.C. BETLAR CONSTRUCT S.R.L.
Strada Cascadei, nr.15, mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Beneficiar: S.C. BETLAR CONSTRUCT S.R.L.
Strada Cascadei, nr.15, mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Proiectant general: **S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**
str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, Cluj-Napoca
tel/fax 0264/599011

Data elaborării: ianuarie 2020-Iulie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Documentația PUZ analizează o zonă de studiu cu o suprafață de 6 216mp, în vederea realizării următoarelor investiții : **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S / D+P+4E+2ER – S / D+P+4E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Încadrarea construcției în grupe și categorii conform normativelor în vigoare:

Categoria de importanță a construcțiilor propuse este "C" (construcții de importanță normală, conform H.G. nr.261, O.G. nr.2/1994). Acestea se încadrează în clasa a III-a de importanță ($\alpha=1.0$), clădiri pentru locuințe și imobile cu funcțiuni comerciale. Conform Normativului de Siguranță la incendiu a Construcțiilor P 118-99, construcțiile se încadrează în gradul I/II de rezistență la incendiu.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, terenul studiat, cu suprafața de 6216 mp și identificat prin **C.F. nr. 85313, Nr. CAD 85313, 6216 mp**, se situează în intravilanul municipiului Bistrița, pe strada Grănicerilor, nr.19A, conform planșei A02 – Plan Situație existentă.

Terenul se încadrează în U.T.R.31-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2, în afara zonei protejate și parțial zonă mixtă P+4E (locuințe regim înalt, instituții și servicii) aflat în proprietatea BETLAR CONSTRUCT S.R.L. -conform CF 85313.

Vecinătățile perimetrului studiat și supus reglementărilor:

- la N-E: terenuri proprietăți particulare(locuințe colective);
- la S-E: terenuri proprietăți particulare(locuințe individuale), str. Grănicerilor;
- la S-V: terenuri proprietăți particulare(locuințe individuale), str. Grănicerilor;
- la N-V: spațiu comercial LIDL ROMANIA.

Zona reglementată face parte din zona de studiu, având o suprafață de 6216 mp.

Regimul juridic:

Zona propusă spre reglementare, avizare se află în proprietatea beneficiarului **S.C. BETLAR CONSTRUCT** conform C.F. 85313, având o suprafață de studiu de 6216 mp.

1.3. Surse documentare

Zona studiată este încadrată în P.U.G. MUNICIPIULUI BISTRIȚA în unitatea teritorială de referință U.T.R. 31: (L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu, cu înălțimea maximă P+2E, în afara zonei protejate și parțial zonă mixtă P+4E (locuințe regim înalt, instituții și servicii).

S-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița **Certificatul de urbanism nr. 94 din 30.01.2020** în scopul: "**ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S / D+P+4E+2ER – S / D+P+4E+ER**".

În baza acestui Certificat de Urbanism, Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud a eliberat **AVIZUL DE OPORTUNITATE cu nr. 4 / 17.03.2020**.

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Date privind evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Bistrița, în județul Bistrița-Năsăud, pe strada Grănicerilor, nr. 19A, cu front la aceeași stradă. Zona ar putea fi valorificată optim prin construirea imobilelor de locuire, cu o structură care permite dezvoltarea urbanistică a municipiului Bistrița în această direcție.

Zona de studiu, ce urmează a fi **reglementată, este încadrată în prezent în categoria U.T.R. 31: (L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu, cu înălțimea maximă P+2E, în afara zonei protejate și parțial zonă mixtă (locuințe regim înalt, instituții și servicii).**

PUZ-ul propus stabilește reglementări urbanistice pentru o suprafață totală de 6216 mp și creează un cadru pentru proiecte și pentru activități viitoare și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată la amplasamentul studiat.

Prin proiectul propus se respectă prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bistrița, aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018.

2.2. Încadrare în localitate

Zona în studiu se află în intravilanul municipiului Bistrița, în județul Bistrița-Năsăud, pe strada Grănicerilor, nr. 19A. Conform Planului de situație și planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, terenul în discuție este delimitat după cum urmează:

- la N-E: terenuri proprietăți particulare (locuințe colective);
- la S-E: terenuri proprietăți particulare (locuințe individuale), str. Grănicerilor;
- la S-V: terenuri proprietăți particulare (locuințe individuale), str. Grănicerilor;
- la N-V: spațiu comercial LIDL ROMANIA .

2.3 Elemente ale cadrului natural și analiza geotehnică a zonei:

2.3.1 Topografie:

În general zona studiată aparține morfologic unui teren stabil fără accidente morfologice naturale sau antropice. Terenul este caracterizat de o zonă specifică plană.

2.3.2 Geomorfologia zonei:

Amplasamentul studiat se situează în câmpia aluvionară a râului Bistrița dezvoltat în apropierea maului drept al acestuia. Localitatea Bistrița se încadrează la Subcarpații "Transilvăneni", subsectorul Bistriței, situându-se în depresiunea intracolinară Bistrița-Livezile-Bîrgău, care este drenată de râul Bistrița. Morfologia terenului este aproximativ plan-orizontală, terenul cercetat nu prezintă zone cu riscuri de alunecări, mișcări de soluri sau zone cu exces de umiditate.

2.3.3 Geologia – Litologia:

Formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite panoniene și pleistocene. Formațiunile de bază, cât și cea de suprafață din zona cercetată este reprezentată de depozitele sarmatiene alcătuite din argile marnoase, nisipuri și tufuri. Depunerile aluvionare a teraselor din valea Bistriței sunt alcătuite din bolovăniș cu pietriș, nisip și liant argilos-prăfos. Terasa aluvionară are o grosime cuprinsă între 3-7m, fiind acoperită de depozite aluvial-deluviale cuaternare.

Pentru amplasamentul studiat, s-a realizat în exclusivitate un studiu geotehnic, aflat în anexa, al cărui conținut confirmă stabilitatea terenului și validează oportunitatea de constructibilitate a acestuia. Detaliile tehnice specifice se găsesc în cadrul conținut al documentației de profil anexată PUZ-ului.

2.3.4 Hidrografia și hidrogeologia:

Din punct de vedere geologic suprafața zonei este formată din roci sedimentare aparținând miocenului și cuaternarului și sunt reprezentate prin argile, conglomerate, tufuri vulcanice (tuful de Dej), argile salifere, argile marnoase, gresii (miocen mediul, nisipuri cu intercalații de marne și gresii, marne, pietrișuri (sarmațian), mълuri, nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri (cuaternar). Aceste formațiuni sunt cantonate pe roci metamorfice și magmatice, ce constituie un edificiu structural complex, generat de mișcări tectonice și în primul rând de cele legate de ascensiunea sării înspre suprafață (fenomene de cliapirism).

Din punct de vedere geotehnic, aceste straturi prăfoase, argiloase, nisipoase, cu pietrișuri interceptate sunt straturi coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

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

Apa subterană nu a fost interceptată la adâncimea cercetată a forajelor la -2.50 m, față de C.T.N, aceasta poate fii găsită sub formă de infiltrații sau influențată de precipitațiile sezoniere. Având în vedere că amplasamentul studiat se află relativ la o distanță de 250m de râul Bistrița Ardeleană, pânza freatică în zonă poate fii influențată de debitul râului în perioade cu precipitații mai bogate.

2.3.5 Clima regiunii:

Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3°C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,7°C iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 18,9°C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații - iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă - februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest - est.

Tectonica regiunii și seismicitatea:

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir este prezent prin cute diapire largi, fără efect geotehnic.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$ și perioada de colț $T_c=0,7sec$.

2.3.6 Adâncimea de îngheț:

Adâncimea de îngheț $H_i=-1,00m$ (conform STAS 6054/77).

Zone de risc natural:

Terenul din zona în care se află perimetrul studiat în prezentul P.U.Z., este considerat și încadrat conform normativelor în vigoare la teren de categorie geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

2.3.9 Stratificația terenului:

Stratificația terenului va fi identificată în urma interpretării rezultatelor studiului geotehnic.

2.3.10 Condiții de fundare

Terenul bun de fundare este de la adâncimea de -1,10m de la cota terenului natural

Studiul întocmit redă informațiile necesare doar pentru faza DT (elaborare PUZ) în vederea întocmirii documentației DTAC se vor continua forajele la adâncimea de -7.00m față de CTN.

2.4 Circulația – căi de acces:

Zona prezintă ca și cale de acces principală pentru circulații auto și pietonale strada, aflată la limita sud-estică a zonei studiate, în conformitate cu planșele prezentate. Pe amplasament există alei de acces pietonal.

2.5 Ocuparea terenurilor – Analiza Fondului Construit Existent

2.5.1 Aspecte calitative ale fondului construit: în cadrul zonei studiate există izolat parcele construite, însă amplasamentul ce se propune a fi reglementat este în prezent un teren liber de construcții.

2.5.2 Relaționări între funcțiuni: în zona perimetrului extins de studiul se relevă existența cu preponderență a terenurilor cu funcțiune de locuire (comerciale și servicii - în zona Calea Moldovei).

2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: nu există în circuitul civil.

2.5.4 Spații verzi, perdele de protecție, sport și agrement: spațiile verzi sunt asigurate atât în interiorul parcelelor cât și de terenurile adiacente celor construite.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: în zona studiată precum și zonele vecine nu există riscuri naturale majore, conform prevederilor din indicativ NP 074/2002 terenul cercetat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

2.5.6 Principalele disfuncționalități:

a. Circulații:

Se relevă prezența de circulații auto și pietonale neamenajate.

b. Fond construit și utilizarea terenurilor:

Pe zona reglementată nu există fond construit

c. Probleme de mediu:

Nu există disfuncționalități.

În zona studiată terenurile nu sunt ocupate cu clădiri ce să afecteze solul, subsolul, apa și aerul.

2.6 Echiparea edilitară: În prezent, amplasamentul este racordat prin branșament la rețelele de utilități.

2.7 Date privind protecția mediului:

Surse de poluare: În zona studiată nu s-au identificat surse de poluare a mediului ambiant în afara circulației auto (zonă cu trafic auto de categorie mică-mare) - factor de poluare a aerului, și totodată generator de vibrații.

a. APA - condițiile actuale:

a.1 Apa de suprafață:

În zona studiată nu există evaluări actuale de ape acide, sau uzate în mediul ambiant, sau pe cursurile de apă existente în zonă.

a.2 Ape subterane:

În zona studiată nu există scurgeri de ape uzate sau infiltrații de factori poluanți în apele subterane, prezente. Morfologia și alcătuirea geologică a terenului permit circulația apelor subterane la diferite adâncimi în teren. Ca atare, pentru subsoluri se vor prevedea **izolații hidrofuge** împotriva umidității terenului și a eventualelor infiltrații de apă, conform prevederilor din *Indicativ NP 040/2002 "Normativ privind proiectarea, executarea și exploatarea hidroizolațiilor la clădiri"*.

b. AERUL - calitatea aerului

b.1 Identificarea surselor de poluare fixe și mobile din zonă:

Sursele de poluare a atmosferei sunt reprezentate de surse caracteristice zonelor proximale căilor de circulație carosabile de dimensiuni medii-mari și traficul pe infrastructura rutieră din zonă.

I. Sursele de poluare specifice localităților și infrastructurii rutiere:

Sursele de impurificare a atmosferei specifice localităților și drumurilor din zonă sunt reprezentate de traficul rutier: oxizi de azot (NO, NO₂, N₂O), oxizi de carbon (CO, CO₂), SO₂, CH₄, compuși organici volatili nemetanci, particule încărcate cu metale grele (Pb, Cd, Cu, Cr, Ni, SE, Zn);

Traficul rutier se comportă ca un ansamblu de surse de poluare liniară.

Calitatea atmosferei din zona amplasamentului este influențată de ansamblul surselor aflate în perimetrul fiecărei localități, acestea comportându-se ca surse de suprafață.

II. Sursele de poluare specifice activităților existente în zona studiată:

Traficul auto poate fi o sursă de poluare a aerului atât fonic cât și din cauza noxelor eliminate în atmosferă, fiind în apropiere de zona studiată. Activitățile existente în zonă nu generează o poluare a mediului ambiant, prin specificul funcțiilor existente preponderent agricole.

c. SOLUL:

c.1 Eroziunea solului:

În zona studiată nu se întâlnesc soluri erodate sau activități umane, care să conducă sau să contribuie la eroziunea solului.

c.2 Încărcarea învelișului de sol cu elemente chimice poluante:

În zona studiată nu s-a determinat existența în sol a unor zăcăminte (de exemplu metale grele) sau compuși chimici poluanți.

d. BIODIVERSITATEA:

Vegetația prezentă în aria studiată este specifică zonei de deal formată de apele curgătoare, fiind completată de vegetația specifică plantării grădinilor, ce are specific agricol.

e. ZGOMOT:

În zona studiată nu există factori generatori de zgomote care pot depăși normele admisibile - surse de zgomot produse de traficul auto.

f. VIBRAȚII:

În zona studiată există factori de producere a vibrațiilor, generată de circulația auto.

2.8 Disfuncționalități: În zona studiată nu există disfuncționalități majore.

2.9. Opțiuni de investiții: Prin analiza zonei studiate în PUZ, în zonă se relevă o tendință determinantă de construire a imobilelor de locuire colectivă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ȘI ORGANIZARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIAȚE

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

3.1.1 Scopul Proiectului:

Obiectul PUZ este de a schimba limitele urbanistice cu privire la regimul maxim de înălțime, indici urbanistici și circulații reglementate în **PUG Bistrița prin RLU**. Se va restructura parcela care face obiectul PUZ, stabilindu-se un perimetru construibil, retragerile de la aliniamentele propuse și definirea cât mai riguroasă a poziționării circulațiilor carosabile perimetrului amplasamentului studiat.

Amplasamentul studiat a vizat o suprafață de circa 6216 mp. Identificarea acestuia se face după planul de situație și planul de încadrare în zonă, realizate pe baza suporturilor cadastrale OJCP, anexate.

Documentația PUZ analizează zona în suprafață de **6216** mp, în vederea realizării următoarelor intervenții urbanistice: **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E+2ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE.**

În cadrul acestui ansamblu, se propune realizarea unui număr de 3 imobile după cum urmează:

- **1 imobil A** cu funcțiunea spații pentru **activități profesionale manufacturiere nepoluante și birouri** la parter și cea de **locuire** la etaje, în regim de înălțime *D+P+4E+2ER* cu *suprafața construită estimată* în etapa PUZ de circa 600mp;
- **1 imobil B** de **locuințe** în regim de înălțime *D+P+4E+1ER* cu *suprafața construită estimată* în etapa PUZ de circa 600 mp;
- **1 imobil C** cu funcțiunea spații pentru **invatamant prescolara cresa-gradinita, spații administrative** la parter (suprafata desfasurata estimata circa 350mp) și cea de **locuire** la etaje de **locuințe** în regim de înălțime *D+P+4E+2ER* cu *suprafața construită estimată* în etapa PUZ de circa 600 mp.

În perimetrul zonei de intervenție supusă avizării pentru urbanizare se vor amenaja, amplasa:

- 3 imobile în regim de înălțime *D+P+4E+2ER*;
- Amenajarea parcelelor reglementate cu alei carosabile și pietonale pentru accesele în imobile;
- Accese în zonele de demisol la nivelele de parcaje;
- Spații verzi amenajate și loc de joacă pentru copii;
- Plantatii de arbori și arbuști;
- Circulații carosabile și platforme cu parcaje supraterane, parcajele subterane la demisol;
- Punct gospodăresc poziționat în zona proxima accesului în ininta conform normativelor în vigoare.

Zona este dotată cu toate echipamentele edilitare, pentru asigurarea funcționalității obiectivelor propuse fiind necesară asigurarea racordului la rețele prin extinderea/completarea infrastructurii tehnico-edilitare conform normativelor de proiectare în vigoare.

Accesul auto și pietonal, precum și accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloace de stingere a incendiilor se va realiza direct din strada Grănicerilor, fiind dimensionat la lățimea de 6,00m plus trotuare pentru circulația pietonală.

Apele pluviale vor fi canalizate și deversate în viitorul canal colector cu referințele menționate anterior direct în Râul Bistrița, pentru cele considerate convențional curate și totodată după parcurgerea procesului de filtrare prin stațiile de hidrocarburi pentru debitele provenite din zona parcajelor de pe platformele situate la sol.

3.2 Prevederi ale PUG Bistrița pentru UTR existente:

Zona reglementată se află în intravilanul localității Bistrița, fiind încadrată și reglementată în P.U.G. Bistrița cu **U.T.R.31-(L2)**, subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2E, în afara zonei protejate și parțial **zonă mixtă P+4E** (locuințe regim înalt, instituții și servicii cu accente de P+5,6 ETAJE)

Pentru obiectivul care face obiectul PUZ, s-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița **Certificatul de urbanism nr. 94 din 30.01.2020** în scopul: **ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+2ER, AMENAJĂRI EXTERIOARE.**

În baza acestui Certificat de Urbanism, Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud a eliberat **AVIZUL DE OPORTUNITATE, cu nr. 4 / 17.03.2020.**

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Zona reglementată se va amenaja cu plantații de arbori și arbuști pe suprafețele înierbate și în aliniament.

3.4 Modernizarea circulației:

Drumuri : Vor fi construite toate străzile necesare accesului liber la amplasament și în cadrul acestuia, în concordanță cu planșele proiectului prezentate. Prin acestea, se realizează un acces auto și pietonal dezirabil în interiorul incintei studiate. Accesul pe parcela reglementată se va face direct de pe strada Grănicerilor.

Alei : Vor fi construite alei și platforme pietonale și carosabile în concordanță cu planșele proiectului prezentate

Parcări : Pentru imobilele de locuințe colective se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru spațiile conexe locuirii se va asigura un loc de parcare la 60 mp suprafață construită.

Calculul necesar număr parcaje conform PUG:

-suprafata desfasurata estimata *spatii comerciale* imobil **a**: 480mp : 60mp = minim 8 locuri parcare la sol;

-numar unitati locative estimat pe ansamblu 115 = minim 115 locuri pentru autoturisme

Total locuri de parcare prevazut **123** din care: 51 la sol, 72 în garaj;

TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTORISME ANSAMBLU = 123 unitati

-in subsol / demisol se vor prevedea obligatoriu locuri de parcare pentru biciclete

Iluminat public : Se vor instala stâlpi pentru iluminat public în etapa elaborării proiectelor tehnice pe specialități și normative în vigoare.

3.5 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională, regim de înălțime, alinierea clădirilor, bilanț teritorial, indici urbanistici.

3.5.1 Zonificare funcțională propusă

Terenul care a generat prezentul studiu este în intravilanul municipiului Bistrița și este încadrat în prezent în categoria **U.T.R.31-(L2)**, subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime P+2, în afara zonei protejate și parțial zonă mixtă (locuințe regim înalt, instituții și servicii).

În vederea amenajării, modificările propuse vor schimba funcțiunea dominantă existentă conform P.U.G. cu propunerea încadrării funcționale a zonei studiate în subzona-L3-Z6- **subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+4 cu accente de P+5-6 niveluri.**

3.5.2 Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus în zona reglementată subzona **L3-Z6** va fi de: **max D+P+4E+2ER, conform reglementari PUG zona mixta.**

Înălțime: 15,0m(P+4)+3,0m/nivel=15 m+6 metri 2 etaje retrase=21m + abatere 1 metru =H maxim 22metri

3.5.3 Alinierea Clădirilor

– Retragerile clădirilor în conformitate cu RLU PUG:

a. Se va respecta o retragere de la frontul stradal (strada Grănicerilor): respectând minimul aliniamentului construcțiilor învecinate existente;

b. Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei care se învecinează cu alte parcele și nu cu fronturi stradale, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor, iar față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;

c. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

3.5.4 Bilanțuri teritoriale

Bilanț de suprafețe estimate pentru subzona reglementată L3-Z6:

| | |
|---|-------------------------------|
| Aria terenului | 6216,00 mp |
| Arie desfășurată estimată totală | 15000,00 mp |
| Arie construită estimată totală | 1800,00mp (aproximativ 30%) |
| Suprafețe pietonale estimate (alei) | 545,00mp (aproximativ 8,7%) |
| Suprafețe carosabile estimate (parcări, platforme) | 1820,50mp (aproximativ 29,3%) |
| Spații verzi estimate (spații verzi, locuri de joacă) | 2050,50mp (aproximativ 32,0%) |

3.5.5 Indici urbanistici propuși în PUZ față de cei reglementați PUG

Indici urbanistici reglementați pentru UTR zona L2:

POTmax= 35% CUTmax=1,2 ADC/mp.teren

Indici urbanistici propuși pentru UTR zona L3:

POTmax P+5-6 = 60% CUTmax = 2,5 ADC/mp.teren

Indici urbanistici reglementați prin PUZ pentru UTR subzona L3-Z6:

POTmax = 30% CUTmax = 2,0 ADC/mp.teren

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

Este obligatorie conectarea la utilitățile existente:

- rețea de alimentare cu apă potabilă;
- rețea canalizare apă menajeră și ape pluviale;
- rețea electrică;
- rețea gaze naturale;

Instalațiile de bransament apă trebuie să fie prevăzute cu elemente de individualizare tehnică și de consum: robinet de bransament, robinet de închidere și separare (pe coloana și apartament), contor bransament și contoare individuale interioare. Instalația de canalizare va fi prevăzută cu supapă unisens pentru fiecare imobil.

Rețea alimentare cu energie electrică

Fiecare unitate locativă va fi conectată la rețeaua de 220 V, soluție de tip contor electric individual, contor electric pentru spațiile comune, sistem de siguranță conform normativ.

Rețea gaze naturale

Fiecare utilizator (respectiv fiecare tip de imobil) va fi racordat la sistemul național de transport al gazelor naturale. În dotarea fiecărui apartament trebuie să existe un contor pentru gaz.

Încălzire (Energie termică)

Sistemul de încălzire este obligatoriu pentru fiecare imobil. Încălzirea și prepararea apei calde menajere se vor realiza în sistem propriu prin centrală termică pe combustibil gazos.

Salubritate și salubritate deșeurilor stradale

Pentru ansamblul rezidențial, s-a prevăzut realizarea unui punct gospodăresc în vederea colectării deșeurilor menajere, amplasat pe platforme betonate prevăzute cu sifon de pardoseală racordat la rețeaua de canalizare și apă pentru curățare și eliminare deșeurilor. Se vor amplasa recipienți agrementati / omologati cu regiile de specialitate pentru a asigura un nivel maxim de curățenie în perimetrul ansamblului rezidențial.

3.7 Protecția mediului:

3.7.1. Date specifice activității :

3.7.1.1. Activitatea principală :

FUNȚIUNE PRINCIPALĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ

FUNȚIUNE SECUNDARĂ:

-activități profesionale manufacturiere nepoluante și birouri la parterul imobilului **A**, cel de către strada Granicerilor

-învățământ preșcolară creșă-gradiniță, spații administrative la parterul imobilului **C**

3.7.1.2. Dotări : Instalații edilitare specifice spațiilor de acest tip:

-încălzire cu centrală termică-combustibil gaz metan

3.7.1.3. Activitatea ce se va desfășura în construcții: funcțiunea majoritară de **locuire** și funcțiunea de spații pentru **activități profesionale manufacturiere nepoluante și birouri, învățământ preșcolară creșă-gradiniță, spații administrative.**

3.7.1.4. Modul de asigurare a utilităților :

- apă și canalizarea prin extinderea rețelei din apropiere;
- microcentrale termice cu GN;
- energie electrică prin conexiune post de transformare la rețea existentă, funcție de avizul de bransament în etapa AC.

S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.



Întocmit,

arh. Rebeca SUCIU

Dr.arhitect Flavius MUNTEAN



Șef proiect

Dr.arhitect Flavius MUNTEAN

Membru R.U.R. și O.A.R.-T.N.A. 2291

Cluj-Napoca, martie 2021