

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

Denumirea lucrarii: PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT
BISTRITA, str. Crizantemei , jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant: S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita

Data elaborarii: mai 2018

Beneficiar: NECHITA COZMIN

1.2. Obiectul lucrarii

Terenul care face obiectul lucrarii este un teren proprietate privata a NECHITA COZMIN, NECHITA COSMINA RAMONA si BODIU CARMEN si are o suprafata de 1100 mp. conform extras CF nr. 72126 terenul este situat in extravilanul localitatii Bistrita.

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 terenului in intravilan si posibilitatea construirii unei case de locuit. Terenul este in vecinatatea UTR 25, cu subzona L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate .

3.Situatia existenta

Terenul studiat este delimitat la nord si vest de strada Crizantemei, la E si S-terenuri proprietate privata.

3.1.Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata a proprietarilor terenurilor studiate, delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

3.2.Analiza fondului construit existent

Zona de referinta are o parcelare initiala relativ regulata ca forma si dimensiuni. Terenul este in prezent neconstruit. Nu exista constructii pe terenul studiat

3.3.Cai de circulatie

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Crizantemei

Parcaje si garaje

In prezent se parcheaza pe lotul individual.

3.4.Ocuparea terenurilor

Terenul nu este construit in prezent cu constructii definitive.

POT=0%

CUT=0

3.5.Echiparea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica si retea de apa si gaze naturale). Toate aceste retele sunt pe strada Crizantemei, strada situata in intravilanul localitatii, la cca 400 m. fata de terenul studiat. Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati.

3.6.Probleme de mediu

In prezent terenul este faneata, care nu ridica probleme de mediu.

3.7.Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata.

4.Propuneri**4.1.Elemente de tema si descrierea solutiei**

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 1100 mp. ; se propune intrarea in intravilan a terenului studiate in vederea construirii unei locuinte individuale.

4.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Se propune schimbarea destinatiei terenurilor , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG si amplasarea unei case de locuit.

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

4.4.Organizarea circulatiei

Cai de comunicatie.

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Crizantemei

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Strada Crizantemei are in prezent un profil de 4 m. Conform anexei 4 din HG 525/1996 alineatul 4.11.1, drumul propus va trebui sa aiba un profil minim de 2 benzi de circulatie (8 m. - 6 m. carosabil si 2 trotuare de 1m.)

Parcaje si garaje

-pentru zona de locuinte : se vor propune minim 2 locuri de parcare pe proprietate privata.

Nu sunt admise parcare in afara proprietatii.

4.5.Zonificarea teritoriului

Se propune o singura zona: zona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate (L2 conform PUG municipiul Bistrita)

4.6.Regimul de aliniere

Se propune limita de 9 m. fata de axul drumului propus spre modernizare. Cladirile se vor retrage cu minim 3 m fata de una din limitele laterale. Se va respecta Codul Civil.

Regimul de aliniere al constructiilor (marcat in planse) indica limita maxima admisibila de construire.

4.7.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este : maxim P+2E

4.8.Modul de utilizare a terenului

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

Pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi minim 30%

POT propus= 35%, CUT propus= 1.2

4.9.Bilant teritorial general .

	existent		propunere	
Spatii construite			385	35
Circulatii carosabile / pietonale			165	15
Spatii verzi amenajate			330	30
Teren amenajat pentru extinderea strazii			78.55	7.14
Spatii verzi neamenajate /gradina	1100	100	141.45	12.86
Suprafata teren	1100	100	1100	100

4.10. Echiparea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica si retea de apa). Reteaua de gaze naturale este situata pe strada Tarpiului, cu posibilitate de extindere. 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. In prezent nu se poate realiza (sau se poate realiza cu costuri foarte mari) racordarea la reseaua de canalizare din cauza diferentei de cote de nivel dintre strada Tarpiului si terenul studiat. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil solid

Intocmit
arh. SUCIU ADRIAN