

1. Date generale

1.1 Denumirea obiectivului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

- **AMENAJARE LACAS DE CULT IN SPATIUL P.T. 15**

1.2 Elaborator(proiectant) : **S.C. ARHI-DESIGN S.R.L. BISTRITA**

1.3 Beneficiar : **COMUNITATEA CULTULUI PENTICOSTAL nr. 5- BISTRITA**

1.4.Amplasament : Bistrita, str. Soimilor, nr. 15 - intravilan , Jud. Bistrita - Nasaud

1.5 Clima si fenomenele naturale specifice : In aceasta zona amplitudinile termice anuale au valori cuprinse între 23–25° C. Mediile anuale ale umezelii relative a aerului sunt relativ ridicate în comparație cu alte regiuni ale țării , iar media precipitațiilor anuale se situează între 600 – 700 mm. Cu o distribuție lunară a precipitațiilor având un maxim în luna iunie și un minim în luna februarie , atestând un tip de regim specific transilvănean.

1.6. 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.19/05.09/2018,**
- Certificatul de urbanism 309/22.02.2018**

Prezentul PUZ are ca scop studierea unui teren din intravilanul localitatii Bistrita. Se studiaza posibilitatea schimbarii de destinatie a unei constructii cu destinatia de punct termic (in CF existent destinatia este de constructie administrativa si social culturala) in lacas de cult . Zona studiata este o zona care face parte UTR 10 - L3, subzona de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu si inaltime maxima P+4, cu accente P+5-6, niveluri, conform PUG (B-URB-10-03U).

2.Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată se află în intravilan municipiul Bistrita ; zona de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu si inaltime maxima P+4, cu accente P+5-6, niveluri, conform PUG (B-URB-10-03U). Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință curti constructii conform

extras CF 73426. Pentru o buna valorificare a cladirii existente pe teren, s-a intocmit prezentul PUZ pentru schimbarea de destinatie.

2.2.Incadrarea in localitate;

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilan. In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea schimbarii destinatiei cladirii, din Punct termic (constructie administrativa) in lacas de cult si alte activitati (nunti, botezuri, diferite activitati literare sau muzicale, biblioteca)

2.3.Elemente ale cadrului natural

Cladirea studiata se afla in municipiul Bistrita intr-o zona deja construita si sistematizata corespunzator, atat din punct de vedere al acceselor cat si al utilitatilor.

2.4.Circulatia. Parcarea

Circulatia carosabila si pietonala se face pe aleea Soimilor. Parcarea se face pe locurile de parcare aflate la o distanta de maxim 150 m. fata de cladire.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenul este construit in prezent .

a) regimul juridic al imobilului : proprietate privata ; nu este in zona protejata; conform extrasului CF, cladirea este proprietate privata a Cultului Penticostal – Biserica lui Dumnezeu Apostolica Comunitatea nr. 5, Bistrita, aceasta avand drept de superficie pe o perioada de 49 ani.

Terenul are o suprafata de 469 mp. Cladirea studiata are o suprafata de 469 mp. Terenul are in prezent acces din strada Soimilor.

b) regimul economic al imobilului : folosinta actuala a imobilului este punct termic 15, in regim parter conform Certificatului de Urbanism nr. 2130 / 21.08.2017, respectiv CU nr. 309 din 22.02.2018;

c) regimul tehnic al imobilului : destinatia cladirii se va schimba din punct termic (constructii conform CF 73426) in lacas de cult;

2.6.Echipare edilitara

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

2.7.Probleme de mediu

In prezent terenul nu ridica probleme de mediu.

2.8.Optiuni ale populatiei

Primaria si-a exprimat punctul de vedere prin Avizul de oportunitate nr. 19/2018, fiind de acord cu schimbarea de destinatie, conform PUZ a imobilului existent

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
Arhitectura cladirii este in acord cu functiunea actuala; acoperis terasa	Aducerea cladirii la un nivel estetic si functional superior. Realizarea de spatii verzi pe acoperisul terasa al cladirii
Imposibilitatea realizarii de parcaje pe terenul propriu; suprafata terenului este cat suprafata cladirii	Asigurarea a 5 locuri de parcare pe domeniul public in apropierea cladirii studiate
Existenta unei cladiri anexa aflata in patrimoniul Primariei Bistrita	Se propune armonizarea arhitecturii intregii cladiri (atat cladirea studiata cat si si cladirea anexa)

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1.Elemente de tema si descrierea solutiei. La baza prezentului studiu sta actul de dobandire al cladirii, respectiv Contractul de schimb imobiliar, realizat cu incheierea de autentificare nr. 1826/2017 si incheierea de rectificare nr. 26/2017, realizat intre Primaria Bistrita si Comunitatea Cultului Penticostal nr. 5 – Bistrita.

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 469 mp. ; se propune schimbarea destinatiei terenului (constructiei) din constructii administrative in lacas de cult si functiuni conexe (nunti, botezuri, diferite activitati literare sau

muzicale, biblioteca)

3.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Se propune schimbarea destinatiei terenurilor , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG . Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -respectarea conditiilor Avizului de Oportunitate nr. 19/2018 si a certificatului de urbanism nr. 309/2018

Zona studiata este o zona care face parte din UTR 10 - L3, subzona de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu si inaltime maxima P+4, cu accente P+5-6, niveluri, conform PUG (B-URB-10-03U)

Se propune un lacas de cult in regim de inaltime parter, eventual se va amenaja un mezanin sau un etaj partial (supanta) in volumul existent.

Pentru imobilul studiat se va propune un volum simplu, de factura moderna cu finisaje exterioare moderne (tencuieli decorative ,placaj de piatra, placaj cu placi tip alucobond). Cladirea are in prezent mai multe accese pietonale , accese care se vor folosi si in urma modernizarii.

Cladirea se va reface pentru a corespunde noilor nevoi. In interior imobilul se va compartimenta in asa fel incat sa fie o sala de adunare, grupuri sanitare, oficiu si depozitare, birouri, biblioteca. Functiunea de baza va fi cea de lacas de cult, in care activitatea principala va fi slujba (rugaciunea). Se vor mai putea face si alte activitati specifice lacaselor de cult (nunti, botezuri, diferite activitati literare sau muzicale, biblioteca). Pentru aceste activitati se pot prevedea un numar maxim de oameni de maxim 150 persoane.

Activitatile care se vor desfasura vor avea loc in general in ziua de duminica si ocazional si in celelalte zile:

- Slujba principala – Duminica 10-12 – media participanti 80 (100 la sarbatori/evenimente – Paste, Craciun, Casatorii, etc);
- Intalnire de rugaciune – Marti 19-21 – media participanti 25
- Intalnire tineret – Sambata 19-21 – media participanti 50 (putini cu masini, majoritatea folosesc transportul in comun)
- Acces biblioteca – Luni-Vineri – 10-18 – media 2-3 vizitatori/ora (~15-20/zi)
- Conferinte (de 3-4 ori pe an) – in general Sambata intre 10-16, media de participanti 100.

Se vor asigura accesele la imobilul studiat, astfel incat sa nu fie blocate usile de acces. (se vor marca aceste acces, avand in vedere destinatia actuala in acea zona (parcari auto)

Se propune realizarea unui spatiu verde amenajat pe acoperisul terasa al imobilului studiat, care consta in amenajarea cu gazon si jardiniere cu plante decorative de talie mica si medie. Se obtine o suprafata de **spatiu verde de cca 350 mp.**, suprafata de 119 mp. revenind circulatiei si accesului pe terasa.

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

3.3.Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - teren domeniu privat al municipiului Bistrita, avand un imobil intabulat cu drept de suprafata pe o perioada de 49 ani pentru initiatorul prezentului studiu.

3.4.Organizarea circulatiei

Cai de comunicatie. Circulatia carosabila si pietonala se face din aleea Soimilor, cu iesire in strada Iosif Vulcan, strada Imparatul Traian si bulevardul Independentei.

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Arterele de circulatie existente au gabaritele conform normelor in vigoare (carosabil de cca 6 metri)

Parcaje si garaje: Se propun locuri de parcare conform normelor in vigoare. Conform HG 525/1996 Anexa 2 5.4 - Constructii de cult: Pentru constructiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Aceste locuri de parcare se pot ocupa pe perioada scurta de timp pe alea Soimilor in parcarile existente, sau in parcare din fata pietei Independentei. Conform RLU : - în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri** de

obiectivul deservit;

3.5.Zonificarea teritoriului : Se propune o singura zona: zona de servicii (constructii de cult) in cadrul zonei **L3** – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri

Utilizari permise:

Pentru terenul studiat : zona de servicii (constructii de cult) cu regimul actual de inaltime (P); respectarea înalțimii la cornisa (atic) existenta.

Pentru restul zonei studiate:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- 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 selectiva a gunoierului menajer, conform legislației in vigoare din domeniu.

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 (pentru toata zona studiata)

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- 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.

3.6.Regimul de aliniere

În cazul studiat, clădirea este o clădire existentă într-un cadru construit existent. Nu se va extinde pe orizontală clădirea, deoarece POT-ul existent este de 100%. Se va respecta conturul exterior al clădirii existente

3.7.Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este : P înalt; -se va putea amenaja în volumul clădirii existente un mezanin sau un etaj parțial (supanță). Se va păstra înălțimea existentă a clădirii.

3.8.Modul de utilizare a terenului

Se propune schimbarea de destinației a clădirii existente. Construcția nu va depăși indicii tehnici existenți

S teren=469 mp. conform CF 73426

S construită=469 mp.

POTmax=100%

3.9.Bilant teritorial general .

Suprafața studiată:	16200 mp.	100 %
Suprafața reglementată	469 mp.	2.89 %
Clădiri	5156 mp.	31.82 %
spațiu verde	3036 mp.	18.74 %
parcări	1860 mp. (128 locuri)	11.48 %
carosabil auto	3777 mp.	23.33 %
trotuar	2053 mp.	12.6 %
accese	318 mp.	1.96 %
Spațiu verde pe clădirea studiată	350 mp.	

3.10.Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă : din rețeaua existentă ;

Canalizarea : din rețeaua existentă

Alimentarea cu căldură și apă caldă se va face cu ajutorul unei centrale termice pe gaz;

Alimentarea cu energie electrică: din rețeaua existentă .

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant , clădirile vor respecta condițiile igienico-sanitare și în ceea ce privește evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea gunoierului. Evacuarea acestor pubele se va realiza periodic , în baza unui contract de salubritate dintre beneficiari și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

3.11.Cheltuieli necesare realizării obiectivului de investiții.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor se vor realiza din fonduri private, cu costuri de aproximativ 200000 lei

4.0 Impactul socio-economic:

În urma realizării schimbării de destinație, zona studiată va avea un aspect modern și va avea un impact asupra populației din zona prin faptul că se propune existența unei biblioteci, săli de conferințe care pot aduna și forma tineri în vederea unei mai bune relaționări cu ceilalți oameni. Investiția se va realiza etapizat: în prima etapă se vor face investițiile necesare pentru amenajarea exterioară a clădirii; în a doua etapă se vor realiza amenajările interioare și amenajarea terasei.

Intocmit
arh. SUCIU ADRIAN