

## 1. Date generale

1.1 Denumirea obiectivului : **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

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

1.3 Beneficiar : **POP VICTOR**

1.4.Amplasament : str. Uranus, Bistrita, extravilan , jud. Bistrita-Nasaud

1.4.1 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.

### 1.5. Baza legala ce a stat la baza întocmirii 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

-Codul civil

**-actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**

**-Avizul de Oportunitate nr. 11/08.11.2019,**

**-Certificatul de urbanism 2373/10.10.2019**

## 2. Date specifice proiectului:

Prezentul PUZ are ca scop studierea unui teren din extravilanul localitatii Bistrita. Se studiaza posibilitatea extinderii intravilanului pentru construire de locuinte individuale. Zona studiata este o zona care face parte din zona adiacenta limitei intravilanului prevazut prin PUG (B-URB-10-03U), UTR 18. Conform PUG aprobat prin HCL nr 136/2013 terenul este situat in extravilan in zona destinata viitoarelor extinderi ale zonelor de locuire pe baza unor documentatii de urbanism PUZ-uri care vor fi supuse aprobarii Consiliului local. In prezent zona este preponderent neconstruita. Exista in apropiere case de locuit la cca 120 m. Terenul studiat se afla in apropierea UTR 18, zona L2 zone de locuinte individuale.

Terenurile care fac obiectul lucrării sunt terenuri proprietate privată a lui Pop Victor (CF 84336 S=2000 mp.) și Visuian Mihai și Visuian Rodica Gabriela (CF 84337, S=1900 mp.). Conform extraselor CF, toate terenurile sunt situate în extravilanul localității Bistrita și au categorie de folosință livadă. Pe parcursul studiului pentru PUZ, unul din beneficiari care apare în Certificatul de Urbanism, cât și în Avizul de Oportunitate, cu o suprafață de teren de 2000 mp. (alcatuită din două terenuri de 1000 mp.), Pop Ioan a renunțat la introducerea în prezentul studiu. Suprafața din certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate fiind de 5900 mp, se va micșora la 3900 mp, care se vor reglementa prin prezentul Plan Urbanistic Zona.

Accesul este unul facil, existând în prezent acces pe terenul studiat de pe strada Uranus, cât și de pe drumul de exploatare situat la nodul zonei studiate. Aceste drumuri se propun să se modernizeze pentru a deveni drumuri de categoria III-colectoare, acestea făcând legătura cu strada Orizontului. Zona care se propune să se introducă în intravilan este alcatuită din livadă, conform extraselor de carte funciară existente.

Pentru crearea condițiilor igienico-sanitare și condițiilor de mediu a locuințelor vor trebui extinse rețelele de utilități pe terenurile studiate:

Retelele edilitare sunt prezente pe strada Uranus, cât și pe drumul de exploatare: rețea de energie electrică, apă. Toate extinderile de rețele se vor face pe cheltuiala beneficiarilor.

Canalizarea se va realiza prin extindere la rețeaua existentă pe strada Orizontului..

Viitoarele construcții se vor încălzi cu ajutorul unor centrale pe combustibil solid până la extinderea rețelei de gaze naturale

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.

#### 2.1. Incadrarea în localitate;

În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit că această zonă este situată în extravilan. În urma solicitării proprietarului de teren din zonă se va studia posibilitatea introducerii terenurilor în intravilan și posibilitatea construirii de locuințe individuale.

#### 2.2. Situația existentă

Terenul studiat este delimitat la sud de strada Uranus (limita intravilanului), la nord drumul de exploatare, la est și vest – terenuri proprietate privată.. Toate terenurile din zonă sunt livezi

#### 2.3. Analiza fondului construit existent

a) regimul juridic al imobilului : proprietate privată ; nu este în zona protejată;

Zona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni. Terenul studiat are în prezent 2 loturi pe care nu există construcții și are o suprafață de 3900 mp. Terenul are în prezent acces din strada Uranus și drumul de exploatare.

b) regimul economic al imobilului : în prezent terenul propus pentru studiere este livadă

c) regimul tehnic al imobilului : în prezent pe terenul studiat nu există edificată nici o clădire;

Conform PUG aprobat prin HCL nr 136/2013 terenul este situat în extravilan în zona destinată viitoarelor extinderi ale zonelor de locuire pe baza unor documentații de urbanism PUZ-uri care vor fi supuse aprobării Consiliului local;

#### 2.4. Cai de circulație

Circulația carosabilă se face pe strada Uranus și drumul de exploatare. Aceste două drumuri au legătura cu strada Orizontului care are legătura directă cu DJ 151 (Strada Soarelui)

#### Parcaje și garaje

În prezent se parchează pe lotul individual.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul nu este construit în prezent .

POT=0%

CUT=0

## 2.6.Echiparea edilitara

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, apa, canalizare) pe strada Uranus, situata la cca 120 m. fata de terenurile studiate.

## 2.7.Probleme de mediu

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

## 2.8.Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata.

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Acces auto subdimensionat Acces pietonal inexistent.	Propunere modernizare drum de exploatare. Propunere modernizare strada Uranus.
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisagera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, terase, pomi fructiferi).
In prezent terenul este livada.	Defrisarea livezilor si amenajarea peisagera a terenurilor.
Inexistenta retelelor de utilitati publice (apa, canal, energie electrica, gaz)	Se propune extinderea retelelor existente in zona

## **3. Propuneri**

### 3.1.Elemente de tema si descrierea solutiei

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile functiuni stabilite prin teme; Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 3900 mp.

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelei cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996) privind amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii, si ale prevederilor PUG. Se vor respecta reglementarile date prin Avizul de Oportunitate nr. 11/08,11,2019

Se propune schimbarea destinatiei terenului din teren extravilan in teren intravilan, cu respectarea conditiilor prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi . Terenul studiat are o suprafata de 3900 mp, pe acesta suprafata fiind 2 loturi. Se vor asigura accese auto din strada Uranus si drumul de exploatare. Se vor respecta prevederile regulamentului Local de urbanism aferent PUG cu privire la parcelarea terenurilor, amenajarea spatiilor verzi, asigurarea acceselor.

a) regimul juridic al imobilului : proprietate privata ;nu este in zona protejata;

b) regimul economic al imobilului : se propun case de locuit in regim de inaltime maxim P+1E

c) regimul tehnic al imobilului : se propun 2 case de locuit cu regim maxim de inaltime P+1E , POT = max 35%; Parcela poate fi construabila daca se vor asigura accese din strazile existente, dimensionate conform functiunii propuse. Se vor respecta retragerile minime fata de limita de proprietate (se va respecta Codul Civil) . Se vor prevedea spatii verzi de minim 30 %. Nu se vor admite alte constructii in afara celor specifice zonei de locuit

Suprafetele minime a parcelelor este de 500 mp.

### 2.7.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -respectarea conditiilor Avizului de Oportunitate nr. 11/08,11,2019 si a certificatului de urbanism nr. 2373/10,10,2019

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

-reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale in exteriorul terenurilor studiate ;  
 -accesul la terenul studiat se va face din strada Uranus si drumul de exploatare. Aceste strazi sunt propuse sa fie la un gabarit de 9 m. (carosabil 7 m. , respectiv 2 trotuare de 1 m.), strada Uranus, categoria III (colectoare), respectiv un gabarit de 8 m. (carosabil 6 m. si 2 trotuare de 1 m.),drumul de exploatare.

-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.

#### 2,8Parcaje si garaje

Se propun locuri de parcare conform normelor in vigoare (2 locuri de parcare pe fiecare teren proprietate privata) in suprafata de cca 25 mp. Nu se permite parcare masinilor pe spatiu public.

#### 2.9.Zonificarea teritoriului

Se propune o zona dominanta: zona locuinte individuale / L2 (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L2: locuinte individuale).

#### 2.10.Regimul de aliniere

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele: -retrageri fata de limitele proprietatii (pentru asigurarea circulatiei masinilor de interventie de min. 3 m., si retrageri fata de limita posterioara a lotului de min. 5 metri.; retrageri fata de limitele laterale conform Codului Civil)

-se recomanda plantarea unor arbori de aliniament de tipul :platan, artar, fag, carpen (la fiecare 50 mp.); arbusti de talie medie (tisa, tuia) in aliniament; gazon

-Imprejmuirile propuse se vor amplasa pe aliniamentul rezultat dupa modernizarea strazilor. Imprejmuirea la frontul stradal va avea inaltimea maxim 1.70 m., din care soclu de maxim 60 cm, va fi transparenta, eventual dublata de gard viu, iar intre proprietati va fi de maxim 2.20 m.

#### 2.11.Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime : P+1E (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L2: locuinte individuale)

#### 2.12.Modul de utilizare a terenului

Se propune construirea de case de locuit si anexe aferente acestora (bucatarie de vara, foisor, garaj, beci);

Toate constructiile propuse vor avea un regim de inaltime max P+1E. 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 11/08,11,2019.Conform aceluasi regulament se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ in interiorul proprietatilor minim 30%.

POT<sub>max</sub>=35%

CUT<sub>max</sub>=1,2

### BILANT TERITORIAL GENERAL

	existent		proponere	
Spatii construite			1365	35
Circulatii carosabile / pietonale			585	15
Spatii verzi amenajate			1170	30
Teren amenajat pentru extinderea strazii			70	1.79
Spatii verzi neamenajate /gradina	3900	100	710	18.21
Suprafata teren	3900	100	3900	100

### 2,13.Echiparea edilitara

-retea apa: reseaua de apa este pe strada Uranus in apropierea terenului studiat, respectiv exista o retea de apa pe drumul de exploatare existent (PEHD Dn 90 mm).

-retea canalizare: exista o retea pe strada Uranus la o distanta de cca 120 m. Realizarea unei noi retele, sau extinderea celei existente se va studia printr-un proiect de specialitate. Pana la realizarea extinderii retelei de canalizare, canalizarea apelor menajere se va realiza in bazine vidanjabile individuale.

-retea energie electrica: exista retea pe strada Uranus si pe drumul de exploatare existent. Se va face extindere de retea pentru racordarea viitoarelor constructii.

-retea gaze naturale: exista retea pe strada Uranus, la o distanta de cca 120 m. Se poate racorda intreaga zona in urma realizarii unui proiect de specialitate. Incalzirea spatiilor se va realiza pe centrala termica pe gaz (sau combustibil solid).

Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar.

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant , cladirile vor respecta conditiile igienico-sanitare si in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului. Evacuarea acestor pubele se va realiza periodic , in baza unui contract de salubritate dintre beneficiari si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

### 2,14.Cheltuieli necesare realizarii obiectivului de investitii.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor se vor realiza din fonduri private

Intocmit  
Arh. Suci Adrian