

1. Date generale

1.1 Denumirea obiectivului : **PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

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

1.3 Beneficiar : **GIORZA MARIOARA**

1.4.Amplasament : BISTRITA, extravilan, strada Crizantemei , 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. 22/9.11.2018,**
- Certificatul de urbanism**

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). 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.

Terenurile care fac obiectul lucrarii sunt terenuri proprietate privata a lui Giorza Marioara (CF 64559 S=436 mp.), Hodoroga Alexandru si Ionela Maria (CF 64556, S=929 mp.). Terenul cu CF 64555 in suprafata de 246 mp. este proprietate in cote indivize a proprietarilor mai sus numiti precum si a lui Botis Daniel Adrian si Rozalia. Conform extraselor CF, toate terenurile sunt situate in extravilanul localitatii Bistrita si au categorie de folosinta arabil.

Accesul este unul facil, existand in prezent acces pe terenul studiat de pe strada Crizantemei . Acest drum se propune sa se modernizeze pentru a deveni drum de categoria III-colectoare, acesta facand legatura cu strada Tarpiului. Zona care se propune sa se introduca in intravilan este alcatuita din teren arabil , conform extraselor de carte funciara existente.

Pentru crearea conditiilor igienico-sanitare si conditiilor de mediu a locuintelor vor trebui extinse retelele de utilitati pe terenurile studiate:

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.

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.

2.1.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 terenurilor in intravilan si posibilitatea construirii de locuinte individuale.

2.2.Situatia existenta

Terenul studiat este delimitat la est de strada Crizantemei, la vest , sud si nord – terenuri proprietate privata. Toate terenurile sunt terenuri arabile.

2.3.Analiza fondului construit existent

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

Zona de referinta are o parcelare initiala relativ regulata ca forma si dimensiuni. Terenul studiat are in prezent 3 loturi pe care nu exista constructii si are o suprafata de 1611 mp. Terenul are in prezent acces din strada Crizantemei.

b) regimul economic al imobilului : in prezent terenul propus pentru studiere este arabil

c) regimul tehnic al imobilului : in prezent pe terenul studiat nu exista edificata nici o constructie;

Conform PUG aprobat prin HCL nr 136/2013 terenul este situat in extravilan.

2.4.Cai de circulatie

Circulatia carosabila se face din strada Crizantemei pe terenul cu CF 64555 care face legatura cu cele doua parcele destinate construirii de locuinte individuale.

Parcaje si garaje

In prezent se parcheaza pe lotul individual.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenul nu este construit in prezent .

POT=0%

CUT=0

2.6.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.

2.7.Probleme de mediu

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

2.8.Optiuni ale populatiei.

In prezent este spre aprobare la Consiliul Local o documentatie urbanistica in imediata vecinatate a terenului studiat, prin care s-au propus largirea strazii Crizantemei precum si regimul de aliniere de 9 metri fata de axul strazii Crizantemei. In acest studiu s-a studiat si posibilitatea extinderii retelelor edilitare existente.

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Acces auto subdimensionat Acces pietonal inexistent.	Propunere modernizare strada Crizantemei.
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisagera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, terase, pomi fructiferi).

3. Propuneri

3.1. Elemente de tema si descrierea solutiei

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 1611 mp. ; se propune intrarea in intravilan a terenurilor studiate in vederea construirii de locuinte individuale – case de locuit. Terenurile prezentate sunt la limita intravilanului existent .

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelelor 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. 22/2018

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 1611 mp, pe acesta suprafata fiind 3 loturi. Se vor asigura accese auto din strada Crizantemei. 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+2E+M(ER)

c) regimul tehnic al imobilului : se propun 2 case de locuit cu regim maxim de inaltime P+2E+M(ER) , POT = max 35%; Parcela poate fi construibila 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 250 mp.

3,2.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. 22/2018 si a certificatului de urbanism

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

-reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale in interiorul si exteriorul parcelei studiate ; se va prevedea drum de acces (categoria IV) de 4 m. si trotuar de 1 m. latime pe o parte in interiorul parcelei studiate ;

-accesul la terenul studiat se va face din drumul din Strada Tarpiului prin intermediul strazii Crizantemei. Aceste strazi sunt propuse sa fie la un gabarit de 8 m. (carosabil 6 m. , respectiv 2 trotuare de 1 m.), categoria III (colectoare).

-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.

3,3 Organizarea circulatiei

Cai de comunicatie. Circulatia carosabila se face din strada Crizantemei si pe terenul existent cu CF nr. 64555 prevazut ca si cale de acces.

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Se propune modernizarea strazii Crizantemei la un profil de 6 m. carosabil (doua benzi) si 2 trotuare de 1 m. latime, precum si largirea caii de acces de la 3 m. la 5 m. cu alveole de depasire si zona de intoarcere.

Parcaje si garaje Se propun locuri de parcare conform normelor in vigoare (2 locuri de parcare pe terenul proprietate privata) in suprafata de cca 25 mp. Nu se permite parcare masinilor pe spatiul public.

3,4.Zonificarea teritoriului

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

3,5.Regimul de aliniere

Se propune limita de 9 m. fata de axul strazii Crizantemei propusa spre modernizare. Fata de calea de acces se propune o retragere a constructiilor cu 2 m. fata de limita de proprietate. Cladirile se

vor retrage cu minim 3 m. fata de una din limitele laterale si cu 5m. fata de limita posterioara. Se va respecta Codul Civil pentru cealalta latura (minim 1 m). Regimul de aliniere al constructiilor (marcat in planse) indica limita maxima admisibila de construire.

-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.

3,6.Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime : P+2E+M(ER) (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L2: locuinte individuale)

3,7.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 fiecare parcela , exceptand parcela prevazuta ca si cale de acces. Vor fi prevazute spatii verzi minim 30% pe fiecare parcela, exceptand parcela prevazuta ca si cale de acces.

$$POT_{max}=35\%$$

$$CUT_{max}=1,2$$

BILANT TERITORIAL GENERAL

	existent		propunere	
Spatii construite			477.7	35
Circulatii carosabile / pietonale in interiorul parcelelor			204.8	15
Teren afectat de realizarea alveolelor de depasire si de intoarcere			180.2	13.2
Spatii verzi amenajate			409.5	30
Spatii verzi neamenajate /gradina/alei	1365	100	92.8	6.8
Suprafata teren loturi locuinte	1365	100	1365	100
Suprafata acces teren (CF 64555)	246		246	
Teren afectat de largirea str. Crizantemei			10	
Suprafata teren studiat - reglementat	1611		1611	

3,8.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

3,9.Cheltuieli necesare realizarii obiectivului de investitii.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor se vor realiza din fonduri private.

3,10.Impactul socio-economic:

In urma realizarii celor 2 locuinte, precum si realizarea tuturor retelelor , zona studiata va avea un aspect urban , care , impreuna cu studiile anterioare existente, se constituie intr-un spatiu prielnic pentru locuire.

Intocmit
Arh. Suci Adrian