

1. Date generale

1.1 Denumirea obiectivului : **PUZ – MODIFICARE PREVEDERI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIREA UNOR LOCUINTE COLECTIVE P+4E**

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

1.3 Beneficiar : **ROBB LETITIA**

1.4.Amplasament : Bistrita, Viisoara, nr. 270 , 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 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
- Codul civil
- actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**
- Avizul de Oportunitate nr. 13/03.07.2018**
- Certificatul de urbanism 379/01.03.2018**

2. Date specifice proiectului:

Prezentul PUZ are ca scop studierea unor terenuri din intravilanul municipiului Bistrita, localitatea componenta Viisoara. Se studiaza posibilitatea modificarii prevederilor urbanistice pentru construirea unor locuinte colective in regim de inaltime P+4E. Zona studiata este o zona care face parte din UTR 9 – L2, subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2, in afara zonei protejate conform prevederilor din PUG-municipiul Bistrita (B-URB-10-03U). Conform PUG aprobat prin HCL nr 136/2013 terenul este situat in intravilan iar schimbarea unor reglementari in aceasta zona se va face pe baza unor documentatii de urbanism PUZ care vor fi supuse aprobarii Consiliului local. In prezent zona este preponderent construita. Se studiaza 5 terenuri: CF 76324 (S=2205 mp.), CF 76325 (S=643 mp.), CF 76326 (S=741 mp.), CF 83220 (S=600 mp.), CF 83219 (S=141 mp.), respectiv CF 55100 (S=923 mp.) care reprezinta calea de acces. Se studiaza o suprafata de 4330 mp. a caror

reglementari se doresc sa fie schimbate din locuinte individuale (L2) in locuinte colective (L3- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4)

2.1.Incadrarea in localitate:

In cadrul Planului Urbanistic General in vigoare acest teren este situat in intravilan in UTR 9 – L2, subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2, in afara zonei protejate conform prevederilor din PUG- municipiul Bistrita (B-URB-10-03U) , in localitatea componenta Viisoara, nr. 270

2.2.Situatia existenta

Terenul studiat este delimitat la sud de Drumul National 17, la vest de o strada privata, proprietate a lui Moisan Ioan si Moisan Elena , la est si nord de terenuri proprietate privata.

2.3.Analiza fondului construit existent

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

Zona de referinta are o parcelare regulata ca forma si dimensiuni. Terenul studiat are in prezent 5 loturi pe care nu exista constructii si un loc pe care exista o constructie D+P+1E cu destinatie de locuinta individuala si are o suprafata de cca 4330 mp. Terenul are in prezent acces atat din DN 17 cat si din drumul privat existent.

b) regimul economic al imobilului : in prezent terenul propus pentru studiere este arabil si curti constructii;

c) regimul tehnic al imobilului : in prezent pe 4 din terenurile studiate nu exista edificata nici o cladire, pe unul din terenuri exista o constructie cu destinatia de locuinta individuala;

2.4.Cai de circulatie

Accesul carosabil pe terenurile studiate se face din DN 17, respectiv din strada privata existenta.

2.5.Echiparea edilitara

Pe terenul studiat sunt retele tehnico-edilitare (apa, gaz, retele de telefonie, electricitate); . Apele pluviale se colecteaza in santurile deschise ce sunt prevazute pe marginea DN 17.

Alimentarea cu caldura si apa calda se va face cu ajutorul centralelor termice pe lemn sau pe gaz din reseaua existenta;

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza din reseaua existenta pe drumul privat.

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
Acces auto subdimensionat Acces pietonal inexistent.	Propunere modernizare strada privata de acces din DN 17, precum si realizarea unui trotuar.
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisagera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, terase, pomi fructiferi).
Inexistenta unor reglementari cu privire la retragerile fata de aliniament si fata de limitele de proprietate in concordanta cu functiunea propusa	Se propune retrageri fata de aliniament (respectiv fata de axul drumului privat de acces, respectiv fata de axul Drumului national 17

2.6.Elemente de tema si descrierea solutiei

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. 13/13.07.2018

Se propune schimbarea reglementarilor existente din L2 - subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2 in L3- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4 niveluri, 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 cca 4330 mp. Se propune reparcelarea terenului rezultand astfel un numar de 3 loturi individuale cu suprafete de minim 1000 mp. (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L3: locuinte colective). Se vor asigura accese auto din DN 17 de pe drumul privat. Pe terenul studiat este permisa si realizarea unor functiuni complementare si compatibile cu zona de locuit, 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 . 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 locuinte colective in regim de inaltime P+4E

c) regimul tehnic al imobilului : se propun 3 imobile de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4E , 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 %. Se vor prevedea spatii verzi minim 30 % pe fiecare lot ;ce se vor incadra in suprafata prevazuta prin Avizul de oportunitate nr 2/2014. Nu se vor admite alte constructii in afara celor specifice zonei de locuit

Suprafetele minime a parcelelor este de 1000 mp. pentru locuinte colective si 250 mp. pentru locuinte individuale.

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. 13/03.07.2018 si a certificatului de urbanism nr. 379/01.03.2018

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

-crearea a 3 loturi pentru locuinte colective P+4E si un lot pentru locuinta individuala

-reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale in interiorul si exteriorul zonei studiate ;

-accesul la terenul studiat se va face din DN 17 prin intermediul strazii private existente. Aceasta strada este propusa sa fie la un gabarit de 7.5 m. (carosabil 6 m. , respectiv 2 trotuare de 1.2 m si 0.5 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.

2,8Parcaje si garaje

Se propun locuri de parcare conform normelor in vigoare (2 locuri de parcare pe terenul proprietate privata locuinta individuala, un loc de parcare pentru fiecare apartament). Nu se permite parcare masinilor pe spatiul public.

2.9.Zonificarea teritoriului

Se propune o zona dominanta: zona locuinte colective / L3 (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L3: locuinte colective); si zone complementare de servicii nepoluante .

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., retrageri fata de limitele laterale si retrageri fata de limita posterioara a lotului de min. 7.5 metri. (de ½ din inaltimea maxima admisa a constructiilor (15m)); 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+4E (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L3: locuinte colective)

2.12.Modul de utilizare a terenului

Se propune construirea de case de locuit si anexe; se admit functiuni 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;

Construcțiile propuse vor avea un regim de inaltime max P+4E. Se va respecta retragerea fata de limitele de proprietate laterale (conform Regulamentului Local de Urbanism – zona L3: locuinte colective);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 2 /2014.Conform aceluasi regulament se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ in interiorul proprietatilor minim 30%.

Se vor prevedea zone verzi de folosinta generala de 30% din suprafata terenului.

POTmax=35%

CUTmax=1,8

BILANT TERITORIAL GENERAL

	Existent		Propus (mp. - %)	
S constructii	287	6.63	1515.5	35
S spatii verzi amenajate			1299	30
S largire strada			428	9.88
S spatii verzi neamenajate	3364	77.69	221.5	5.12
S alei	679	15.68	866	20
S teren studiat	4330	100	4330	100

2,13.Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa : exista retea de apa pe DN 17 ; PEHD 200

Canalizarea : exista retea de canalizare pe DN17; PVC 315

Gaze naturale : exista retea de gaze naturale pe drumul privat existent. Alimentarea cu caldura si apa calda se va face cu ajutorul centralelor termice pe gaz;

Alimentarea cu energie electrica: exista retea pe drumul privat existent

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