

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului : **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILANUL MUN. BISTRITA, SUBZONA L2, SI CONSTRUIREA UNOR CASE DE LOCUIT**

Amplasament : **strada Alunului, extravilan, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud**

Beneficiar : **BUHOS VIOREL CONSTANTIN, str. Labirint, nr. 43A, loc. comp. Unirea, mun. Bistrita, jud. BN**

Proiectant general: **arhitect RUR: Mariana Rodica Michiu Dinescu**
desenat: arhitect: Cornel-Ioan Runcan

Data elaborarii: **ianuarie 2020**

1.2 Obiectul PUZ

Studiu urbanistic având ca obiect stabilirea condițiilor și reglementărilor care se impun a fi respectate în vederea rezolvării problemelor funcționale, tehnice și estetice privind realizarea unor locuințe individuale.

Conform Certificatului de urbanism, nr. 1254 din 13.06.2019 și Avizului de Oportunitate nr. 13 din 02.12.2019, eliberate de Primaria municipiului Bistrita, se solicita elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) având ca temei legal Legea nr. 350/2001 actualizată.

Se propune reglementarea zonei situate în extravilan, str. Alunului, jud. BN, conform avizului de oportunitate și corlearea acesteia cu subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu L2; funcțiune dominantă - locuințe individuale cu regim discontinuu; funcțiune propusă - locuințe individuale cu regim discontinuu cu înălțime maximă (D,S)+P+E/M.

Se propun de asemenea extinderi de rețele tehnico-edilitare, respectiv alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și gaze naturale și extinderea rețelelor de gaze naturale.

Terenurile care fac obiectul lucrării sunt terenuri proprietate privată a beneficiarilor, și însumează o suprafață totală de $S=36.624\text{mp}$

Amplasarea unor construcții pe teren se va studia cu toate funcțiunile complementare necesare bunei funcționări a ansamblului, respectiv:

- spații de acces și de circulație
- spații construite și neconstruite
- locuri de parcare, împrejurimi, etc.

În situația actuală, terenul studiat nu dispune de reglementări sau propuneri urbanistice în vigoare.

P.U.Z. va constitui documentația de urbanism care va sta la baza întocmirii D.T.A.C. și va prelua elemente din reglementările aprobate.

Prin P.U.Z. se vor studia reglementările specifice, în relație cu parcelele învecinate determinând posibilitatea de amplasare a clădirilor pe teren, cu

respectarea tuturor obiectivelor legale in vigoare. (spatii verzi, accese, platforme, parcar, modul de insorire, etc).

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ. Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG mun. Bistrita, precum si PATJ.

- Au fost intocmite studii de fundamentare, respective studiul geotehnic si studiul topografic.

1.4. Suporturi topografice si date de identificare a parcelei:

Conform extraselor CF, terenul pentru care s-a realizat ridicarea topografica are o suprafata de 36.624mp si este situat in mun. Bistrita, str. Alunului, extravilan, jud. BN.

Masuratorile s-au efectuat de catre ing. Olari Vasile-Florin conf. STAS nr. 7468 – 80 ,la sc 1: 500 si au avizul OCPI Bistrita-Nasaud.

Documentatia topografica pentru realizarea planului de situatie a zonei studiate, face parte din PUZ.

Parcelele in suprafata de 36.624mp, pot fi identificate conform PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970) si PLAN TOPOGRAFIC cu avizul OCPI.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii in momentul de fata. Zona este atractiva datorita pozitiei si posibilitatilor relativ usoare de extindere a utilitatilor.

2.2.Incadrarea in localitate

Parcela studiata se afla pe teritoriul extravilan al mun. Bistrita fiind delimitata dupa cum urmeaza:

la est - canal colector si limita PUG

la vest - str. Carpanis si limita PUG

la nord - str. Alunului

la sud - proprietate privata nr. CAD 76848

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conditii climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic care va fi atasat documentatiei pentru prezentare PUZ.

Parcela de teren este situata intr-o zona retrasa, fara factori poluanti.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Ghinzii, pe str. Alunului si str. Carpanis.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea, si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale:

Zona se afla in plina dezvoltare urbanistica.

Relationari intre functiuni:

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii cu care sa se poata realiza relationari intre functiuni. In schimb zonele adiacente sunt zone cu preponderenta de tip locuinte individuale, respectiv subzone de tipul L2.

Gradul de ocupare a terenului:

In momentul de fata zona nu este reglementata urbanistic, deci indicii urbanistici sunt inexistenti.

Echiparea cu servicii a zonei:

Zona dispune de echipari atat edilitare cat si la nivel de acces, dupa cum urmeaza:

- acces auto - din str. Ghinzii, strada asfaltata
- alimentare cu apa/canalizare - din str. Alunului - retea existenta
- alimentare cu energie electrica - din str. Alunului - retea existenta
- alimentare cu gaze naturale - din str. Alunului - retea existenta

Asigurarea cu spatii verzi:

In momentul de fata terenul are categoria de folosinta arabil. Dupa introducerea sa in intravilanul mun. Bistrita, terenul va fi amenajat astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi. (min. 30%)

Principalele disfunctionalitati:

Din punct de vedere al disfunctionalitatilor se remarca:

- in primul rand lipsa reglementarilor urbanitice in zona studiată
- situatia precara a drumurilor de acces (str. Alunului si str. Carpanis)
- imposibilitatea de realizare a eventualelor extinderi de retele edilitare in lipsa unor reglementari clare in ceea ce priveste viitoarea dezvoltare a zonei,

In afara celor mentionate mai sus, amplasamentul beneficiaza de toate oportunitatile necesare dezvoltarii propuse.

2.6. Echiparea edilitara

Terenul studiat necesita incadrarea in subzona functionala predominanta, respectiv L2, subzona functionala care sa acomodeze cerintele clientilor cu privire la investitiile propuse.

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

- debite și rețele de distribuție apă potabilă – conform aviz amplasament AquaBis nu sunt prezentate debitele pentru rețelele de alimentare cu apa din zona. Reteaua de distributie se afla situate pe str. Alunului.
- rețele de canalizare – retea existenta pe str. Alunului
- rețele de transport energie electrică– retea existenta pe str. Alunului
- rețele de telecomunicație– retea existenta pe str. Alunului
- surse și rețele alimentare cu căldură – nu exista
- posibilități de alimentare cu gaze naturale – retea existenta pe str. Alunului

2.7. Probleme de mediu

Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice, nu au rezultat observatii sau propuneri ale populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamenatare.

-Au fost elaborate studii de fundamenatare, respectiv Studiul geotehnic si Studiul topografic.

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a art. 32 alin. 1 lit, c) din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, lucrarile propuse in extravilanul localitatii, sunt premise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3.2.a. Prevederi Aviz de Oportunitate

Utilizari permise L2:

Extras din Regulamentul General de Urbanism

Conform prevederilor PUG mun. Bistrita, aprobat HCL 136/2013 si prelungit cu HCL 184/2018

Indicatori Urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime) :

POT max. 35%,

CUT max. 1.20.

-suprafata unei parcele nu va fi mai mica de 500mp.

-accesul se va realiza din str. Alunului si str. Carpanis, strazi neamenajate si propuse spre amenajare la latimi de min. 8m, catre drumurile interioare de acces de asemenea dimensionate la latimi de min. 8m, respectiv cate 2 benzi de circulatie cu latimea de 3m si trotuare de cate 1m latime pe fiecare parte a drumului amenajat.

-accesele carosabile si pietonale la constructiile propuse se vor realiza din str. Alunului si str. Carpanis.

-se vor asigura accese carosabile si pietonale in interiorul parcelei, dimensionate corespunzator

-aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; constructiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor prin calitate elementelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor; se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor de pe artera de circulatie respectiva; se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sarpanta; se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamemlor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.

-spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager, sub forma unor gradini de fatada; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp; se va asigura un procent de spatii verzi de min. 30% pe fiecare parcela; cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0m; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la strada mai mare decat adancimea parcelei si care sa nu formeze un unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

-asigurarea cu utilitati ale obiectivelor, respectiv extinderea retelelor de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, - completarea infrastructurii tehnico-edilii se va face pe cheltuiala beneficiarilor si se vor autoriza o data cu autorizarea constructiilor;

-imprejmirile vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, catre aliniamentul stradal si vor avea inaltimea max. 1.70m, iar spre celelalte vecinatati, imprejmirile vor fi transparente sau opace cu inaltimea max. 2.20m din care inaltime soclu 0.60m sau din gard viu - imprejmuiri opace pentru asigurarea protectiei vizuale.

-PUZ se va elabora conform prevederilor legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si va urma procedura legala de aprobare.

-terenurile care fac obiectul PUZ-ului propus, fiind intr-o zona preponderent de locuinte individuale, obiectivele propuse trebuie sa se incadreze prin volumetrie, aspect si functionalitate specifice acestei zone, sa nu fie agresive fata de vecinatati si sa nu introduca restrictii de construire pe parcelele invecinate legate in principal de insorirea obiectivelor vecine, insorirea proprie identificat in functie de ce si cum se poate construi in continuare pe parcelele invecinate. PUZ va stabili reguli privind volumetria si aspectul constructiilor propuse, reguli de amplasare, astfel incat acestea sa nu intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

-asigurarea cu utilitati a obiectivelor, respectiv extinderea retelelor de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, - completarea infrastructurii tehnico-edilii se va face pe cheltuiala beneficiarilor si se vor autoriza o data cu autorizarea constructiilor;

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 7.0m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

-locuintele individuale vor fi prevazute cu: - accese carosabile pt. locatari si pt. accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje si garaje; - pt. locuinte individuale se va asigura min. un loc de parcare/80mp suprafata locuibila, asigurat pe parcela proprie.

Capacitati de transport transmise

-autovehicule de transport privat

-reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

-necesarul locurilor de parcare se va realiza conform HG 525/1996 si P 132/1993, se vor asigura min. 2 locuri de parcare/proprietate(locuinta individuala), situate in incinta proprietatii, parcare pe drumurile publice fiind interzisa.

Spatii libere si spatii plantate

Suprafata de spatii verzi amenajate/spatii libere pietonale/spatii plantate - scuaruri va fi de minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Terenul este situat intr-o zona de deal si nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Atat accesul cat si circulatiile interioare vor fi realizate in conformitate cu normele in vigoare, la capacitatile si volumele necesare unei bune desfasurari a circulatiei in interiorul parcelei.

3.5. Zonificarea functionala ,reglementari ,bilant teritorial,indici urbanistici

- **Prin documentatie se propune introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 36.624mp.**

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de locuire, respectiv locuinte de tip individual (L2)

BILANT TERITORIAL - S=36.624mp:

	EXISTENT		PROPUS	
Spatii construite			12.818,40mp	35%
Suprafata strazi interioare propuse			4187,47mp	11.43%
Spatii verzi amenajate			12.818,40mp	35%
Spatii verzi neamenajate / gradini / alei / accese	36.624mp	100%	6799,73mp	18.57%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT - REGLEMENTAT	36.624mp		36.624mp	100%

POT existent =0,00% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 CUT maxim admis = 1.20

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** - reseaua de apa este situata in zona str. Ghinzii - str. Alunului, iar extinderea retelei de apa si canal care va deservi racordarii viitoarelor case de locuit se va face exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, proiectul de extindere de retea de apa si canalizare va fi elaborat in baza unor documente legale (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati).

In vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru lucrarile mai sus mentionate, realizarea extinderii de retea de apa si canalizare se va face conform specificatiilor tehnice prevazute in documentatia tehnica.

- **Canalizarea menajera** - reseaua de canalizare este situata in zona str. Ghinzii - str. Alunului, extinderea acesteia realizandu-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului.

Proiectul de extindere a rețelei va fi elaborat în baza unor documente legale (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati).

În vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrările mai sus menționate, realizarea extinderii de rețea de apă și canalizare se va face conform specificațiilor tehnice prevăzute în documentația tehnică.

- **Alimentare cu energie electrică** - rețeaua de energie electrică se află situată pe str. Ghinzii - str. Alunului, iar extinderea acesteia se va realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, conform reglementărilor în vigoare a ordinului ANRE 36/2019 și 59/2019 unde sunt reglementate categoriile și condițiile conform cărora o persoană fizică sau juridică își poate realiza o extindere a unei rețele de alimentare cu energie electrică și să suporte cheltuielile, și a unui calcul de rentabilitate realizat de către societatea de distribuție a energiei electrice.

În baza ordinului ANRE 36/2019 și 59/2019, orice persoană fizică sau juridică care dorește să realizeze extinderi de rețea pe cheltuiala proprie trebuie să îndeplinească condiția ca numărul minim de imobile care urmează să fie bransate să fie mai mare de 4 (imobile) indiferent ca sunt locuințe individuale sau locuințe colective).

Confirmând acest lucru, investiția va fi face parte din categoria de dezvoltator, iar realizarea extinderii de rețea va fi posibilă cu condiția ca costurile generate să fie suportate în întregime de către dezvoltator.

- **Alimentare cu gaze naturale** - rețeaua de alimentare cu gaze naturale se află situată pe str. Ghinzii - str. Alunului, extinderea acesteia realizându-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Rețeaua de gaze naturale din care se va realiza extinderea, va sta la baza bransării viitoarelor case de locuit. Pentru obținerea unei fișe de soluție tehnică este necesară depunerea unei documentații către sucursala de distribuție a gazelor naturale - DelGaz Grid.

- Agentul termic pentru încălzire și apă caldă menajeră ,va fi furnizat de centrale termice pe combustibil gazos.

- Gunoiul menajer ,va fi colectat în puștele și preluat de către societatea de salubritate.

3.7. Protecția mediului

- Prin funcțiunea de locuințe, construcțiile propuse nu produc noxe care să afecteze mediul.

- Canalizarea menajeră va fi deversată în rețeaua de canalizare publică existentă pe str. Alunului -> str. Ghinzii.

- În zona nu sunt terenuri degradate care să fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt obiective de utilitate publică. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investiției vor fi suportate exclusiv de către investitor/beneficiar .

CONCLUZII –MASURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere poziția amplasamentului, și de asemenea viitoarele documentații care se vor realiza privind dezvoltarea zonei, ca o continuitate a funcțiunilor existente, o serie de măsuri sunt esențiale în vederea obținerii unor zone funcționale după cum urmează:

- rezolvarea unitara a intregii zone studiata si corelarea corecta a acesteia la zonele inconjuratoare.
- analizarea atenta si conformarea la standardele calitative a spatiilor create
- abordarea realistica a zonelor verzi si a zonelor plantate
- tratarea corecta a ansamblului din punct de vedere functional si plastic
- folosirea de materiale de buna calitate ,naturale , cu texturi si culori armonios studiate ,in vederea integrarii in arhitectura dominanta a zonei.

Coordonator RUR

arh. Mariana Rodica Michiu Dinescu

Intocmit,

arh. Cornel-Ioan Runcan