

Nr. 5696 din 29.04.2021

Pentru:

~~DEAK MARIA~~

~~Str. Vasile Alecsandri, nr. 4, sc. A, apt. 4~~

~~Bistrița~~

Spre știință: Runcan Cornel Ioan

De la: ARHITECT ȘEF
Serviciul Urbanism

Obiect: Modificare documentație PUZ;
Pagini nr: 1

Referitor la documentația elaborare PUZ "Ansamblu de locuințe unifamiliale în regim de înălțime P+1E, amenajări exterioare, împrejmuire", care studiază un teren intravilan situat în Bistrița, str. Valea Budacului, nr. 99, vă comunicăm următoarele:

- documentația a fost discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.04.2021;
- în urma analizării acesteia s-a stabilit modificarea documentației cu următoarele:
Se va prezenta un profil al străzilor private. Se va opta pentru un spațiu verde separat de procentul prevăzut fiecărui lot de teren și utilitățile publice care vor deservi cartierul (grădiniță, școală, spații comerciale), conform metodologiei de elaborare a planurilor urbanistice zonale. Se va urmări realizarea unei legături cu străzile existente în cartierul Raal, și dacă e posibil dimensionarea străzii Valea Budacului la 4 benzi. Parcelele vor avea suprafața minimă de 500 mp, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pentru fiecare parcelă, CUT va fi de 0,9 ADC/mp, se va stabili regimul de înălțime.

Documentația astfel modificată se va înregistra la Centrul de Relații Publice din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița.

Cu stimă,

Szücs Monica/3ex.



MEMORIU EXPLICATIV

cu privire la solicitarea de modificare a documentatiei PUZ "**Ansamblu de locuinte unifamiliale in regim de inaltim P+1E, amenajari exterioare, imprejmuire**" pe terenul intravilan situate in mun. Bistrita, str. V. Budacului, nr. 99

▪ **cu privire la urmarirea realizarii unei legaturi cu strazile existente in cartierul RAAL.**

Acest aspect a fost reiterat si in decursul sedintei Comisiei Tehnice de Amenejare a Teritoriului si Urbansim din data de 26.04.2021, fiind motivat si de urmatoarele precizari (legate de eventuale solicitari cu privire la realizarea unor legaturi cu strazile existente in cartierul RAAL) dupa cum urmeaza:

Imposibilitatea de a crea aceste legaturi datorita:

- proprietatilor private (terenuri) existente in imediata vecinatate a amplasamentului studiat si pentru care este nevoie de acordul proprietarilor acestora

- refuzului proprietarilor acestor terenuri de a transforma unele dintre drumurile private de acces existente catre parcelele lor in drumuri publice, sau eventuale posibilitati de a crea legaturi cu alte drumuri existente in zona. (ex. drumul privat din partea de sud a amplasamentului, situat in varf de panta, despre care se solicita in sedinta sa creeze o legatura cu un drum din cartierul RAAL - in urma discutiilor purtate, acestia nu s-au aratat interesati de crearea/continuarea unui drum de acces in/din zona, ci dimpotriva, ne-au propus chiar emiterea unui accord scris cum ca nu sunt de acord cu asemenea propuneri nici pe viitor)

- existenta unor obstacole (constructii existente autorizate) in calea unor eventuale drumuri propuse. (obstacole care nu pot fi eliminate din calea unui eventual drum decat prin desfiintare/demolare - de asemenea proprietati private).

▪ **cu privire la posibilitatea dimensionarii str. V. Budacului la 4 benzi de circulatie**

- consideram ca posibilitatea redimensionarii la 4 benzi de circulatie (cate 2 benzi/sens de circulatie) a str. V. Budacului este un proces de durata, care ar trebui sa apartina administratiei orasului, (o eventuala colaborare intre UAT-uri - Bistrita - Budacu de Jos) care necesita in primul rand un studiu amanuntit si, in cazul unui consens, o planificare preliminara extern de precisa datorita mai multor factori potrivnici:

- profilul existent al str. V. Budacului (DJ173C), care este variat (la intrarea/iesirea din zona mai urbanizata cladirile se apropie foarte tare de marginea covorului asfaltic – distantele fata de axul/marginea drumului sunt/nu sunt respectate, desi discutam despre o artera destul de importanta, un Drum Judetean)

- amplasarea cladirilor mult prea aproape de marginea drumului duce la imposibilitatea realizarii a 4 benzi pe toata lungimea drumului (valabil atat pentru zona mun. Bistrita cat si pentru zona Budacul de Jos)

- problemele existente cu alunecarile de teren, care nici dupa interventii successive de realizare a unor ziduri de sprijin si refaceri ale drumului, nu au fost rezolvate.

- **cu privire la suprafata parcelor propuse si la faptul ca acestea vor avea suprafata minima de 500mp**

- conform Regulamentului Local de Urbansim aferent Planului Urbansitic General al mun. Bistrita, aprobat cu HCL 136/2013, prelungit cu HCL 184/2018, respectiv Cap. I – Prescriptii generale, cap. I.V. – Conditii de constructibilitate a parcelor, cap. I.V.1. - Lotul minim constructibil pe teritoriul municipiului Bistrita este împartit astfel:

- lotul minim constructibil din zona protejata (PUZCP) se pastreaza cel din Planul Urbanistic Zonal de zona protejata;

- loturile din zonele de locuinte individuale existente si neconstruite (ramase neocupate), lotul minim constructibil este de 250 mp; in cond in care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilitati;

- **loturile din zonele noi introduse in intravilan si pentru loturile caselor de vacanta si enclave neconstruite, lotul minim constructibil este de 500 mp;**

- lotul minim constructibil pentru locuintele colective inalte este de 1000 mp, iar pentru locuintele colective de medii, lotul minim constructibil este de 500 mp.

Parcele cu suprafata sub 250 mp respectiv 500 mp pot deveni constructibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe din parcelele invecinate.

Parcelele fara acces la o cale de comunicatie rutiera sunt considerate neconstructibile pana la eliminarea disfunctionalitatii.

Amplasamentul studiat nu face parte dintr-o zona noua introdusa in intravilan, acesta fiind situat in intravilan inaintea aprobarii PUG prin HCL 136/2013, astfel ca loturile propuse prin parcelare pot avea suprafete mai mici de 500mp.

- Pentru toate celelalte solicitari emise, (profile transversale ale drumurilor de incinta / o zona de servicii cu spatii adiacente / clarificari cu privire la CUT si regimurile de inaltime propuse) plansele au fost corelate conform solicitarilor.

arh.
Cornel-Ioan Runcan

