

## 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii:	PUZ – INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BISTRITA, PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, BISTRITA, jud. BISTRITA-NASAUD
Proiectant:	S.C. ARHI DESIGN SRL, BISTRITA
Data elaborarii:	mai 2020
Beneficiar:	SC PAVIMAT CONSTRUCT SRL

### 1.2. Obiectul lucrarii

Terenurile care fac obiectul lucrarii sunt terenuri proprietate privata a SC Pavimat Construct SRL si au o suprafata de 66825 mp. conform extraselelor CF nr. 80917, 80918, 81307, 81308, 81309, 81310, 81311, 81312, 81313, 81376, 85788, 86483, 86499, 86887, 86888, 86901, 86902, 86908, 87820, 87821, 88046, 88045, 88135, 88656. Terenurile sunt situate atat in intravilanul cat si in extravilanul localitatii BISTRITA. O suprafata de 40649 mp. se afla in extravilan, iar 26176 mp. se afla in extravilan

## **2. Incadrarea in localitate;**

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca zona situata in intravilan se afla in UTR 36 - in subzona L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E, in afara zonei protejate. In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea introducerii unor terenuri in intravilan, precum si parcelarea terenurilor studiate in vederea construirii de locuinte individuale.

## **3. Situatiile existente**

Terenul studiat este delimitat la nord-est si sud-vest de drumuri de exploatare, la sud-est si nord-vest terenuri proprietate privata. In prezent suprafata de teren are reglementari cu locuinte individuale L2 .

3.1. Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata , delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

### 3.2. Analiza fondului construit existent

Zona de referinta are o parcelare initiala relativ regulata ca forma si dimensiuni. In prezent loturile studiate nu sunt construite.

### 3.3. Cai de circulatie

Circulatia carosabila si auto se face din strada Lacului si strada Valea Ghinzii

### Parcaje si garaje

In prezent pe loturile parcelate se parcheaza in interiorul lotului proprietate privata.

### 3.4. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate au POT=0% CUT=0

### 3.5. Echiparea edilitara

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, apa-canal, gaze naturale), situate pe strada Valea Ghinzii cat si pe strada Lacului.

### 3.6. Probleme de mediu

In prezent terenul este incadrat la categoria de folosinta arabil si faneata, care nu ridica probleme de mediu. Zona studiata este situata atat in intravilanul localitatii cat si in extravilanul municipiului BISTRITA.

### 3.7. Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata.

## **4.Propuneri**

### **4.1.Elemente de tema si descrierea solutiei**

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 66825 mp. ; Suprafata de 66825 mp. este atat suprafata de extravilan (40649 mp. - pentru care se propune intrarea in intravilan, reparcelarea terenurilor existente si schimbarea reglementarilor existente) cat si suprafata de intravilan (26176 mp. - pentru care se propune reparcelarea terenurilor existente si schimbarea reglementarilor existente)

Se propune schimbarea regimului tehnic al terenurilor: schimbarea reglementarilor in **L2**- subzona de locuire individuala cu regim de construire izolat sau cuplat cu inaltime maxima de S(D)+P+1E(M), in afara zonei protejate si **L2.1**- subzona de locuire individuala cu regim de construire izolat sau cuplat cu inaltime maxima de S(D)+P+2E+ER(M) si o suprafata desfasurata de spatii comerciale mai mare de 250 mp.

Din suprafata de 40649 mp. aflata in extravilan, se propune o suprafata de teren de 880 mp. pentru intrarea in subzona L2.1, restul se propune zona L2

Din suprafata de 26176 mp. , care in prezent este zona L2, subzona de locuire individuala, suprafata de 1360 mp. se propune pentru schimbare in zona L2.1, restul ramanand in zona L2.

Se vor amenaja accese auto din strada Valea Ghinzii, precum si din strada Lacului. Se vor amenaja locuri de parcare conform cu regulamentele in vigoare in functie de destinatia imobilelor:

-Imobile de locuit : se vor prevedea doua locuri de parcare la fiecare parcela (imobil).

-Spatiu complementar locuirii (spatiu de servicii-gradinita) se vor prevedea locuri de parcare in interiorul parcelei propuse, conform cu RGU 525/1996

-La nivelul solului ( sau la nivelul demisolului, in functie de conformatia imobilelor) se va amplasa zona de depozitare pubele pentru depozitarea selectiva a gunoiului, cu respectarea OMS 119/2014 cu modificarile ulterioare.

### **4.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica**

Se propune schimbarea regimului tehnic al terenului , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG pentru construirea unor cladiri de locuit individuale sau cuplate, precum si a unor cladiri pentru servicii complementare locuirii si amenajari exterioare aferente.

**4.3.Regimul Juridic al terenului** : - terenuri proprietate privata delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

### **4.4.Organizarea circulatiei**

**Cai de comunicatie.** Circulatia carosabila se va face din strada Valea Ghinzii si din strada Lacului ; strada Lacului propusa pentru modernizare la un gabarit de 9 m.

**Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

Arterele de circulatie propuse in interiorul loturilor vor avea un profil de 6 metri carosabil si trotuare de 1,20 m. pe fiecare parte a carosabilului.

**Parcaje si garaje:** staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; conform Regulamentului General de Urbanism .

**4.5.Zonificarea teritoriului** : Se propun doua zone functionale:

**L2.1** - subzona de functiuni complementare locuirii (spatii de servicii, gradinita) situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D)+P+2E+ER(M) niveluri. Se propun suprafete desfasurate mai mari de 250 mp pentru spatiile comerciale si de servicii, fara a afecta caracterul general al zonei. Nu se vor amplasa spatii comerciale care sa genereze circulatii auto semnificative.

**L2**- subzona de locuire individuala cu regim de construire izolat sau cuplat cu inaltime maxima de S(D)+P+1E(M), in afara zonei protejate

### **4.6.Regimul de aliniere**

Se propune un aliniament de 9 metri fata de axele noilor drumuri propuse.

Cladirile propuse se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, pentru accesul pompierilor pe una din laturi, iar pe cealalta se va respecta Codul Civil cu privire la retrageri fata de limitele laterale. Fata de limita posterioara, se va prevedea o retragere de 5 m.

### **4.7.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime propus este : S(D)+P+2E+ER(M), respectiv S(D)+P+1E(M) .

#### 4.8.Modul de utilizare a terenului

Se propune amplasarea unor cladiri multifunctionale cu functiuni complementare locuirii (servicii, gradinita) si cladiri pentru locuinte individuale (izolate sau cuplate)

##### **L2.1 -**

POT propus = 35 %

CUT propus = 1.26

##### **L2 -**

POT propus = 35 %

CUT propus = 0.7

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; se vor prevedea perdele de vegetatie inspre loturile alaturate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% , vegetatie de dimensiuni mici si medii;

Se vor amenaja locuri de parcare conform cu regulamentele in vigoare in functie de destinatia imobilelor:

-La nivelul solului ( sau la nivelul demisolului, in functie de conformatia imobilelor) se va amplasa zona de depozitare pubele pentru depozitarea selectiva a gunoiului.

-Pentru spatii comerciale se va prevedea un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;

-pentru fiecare locuinta individuala se va prevedea un spatiu pentru parcare a doua autoturisme..

#### 4.9.Bilant teritorial

<b>Zona L2.1</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			784	35
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			784	35
Spatii verzi amenajate			672	30
Suprafete terenuri arabile si faneata	2240	100		
Suprafata teren	2240	100	2240	100

<b>Zona L2</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			22605	35
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			9907.5	15.34
Spatii verzi amenajate			19375.5	30
Circulatii auto si pietonale propuse pentru intrarea in domeniul public			12697	19.66
Suprafete terenuri arabile si faneata	64585	100		
Suprafata teren	64585	100	64585	100

<b>Bilant teritorial general</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			23389	35
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			10691.5	16
Spatii verzi amenajate			20047.5	30
Circulatii auto si pietonale propuse pentru intrarea in domeniul public			12697	19
Suprafete terenuri arabile si faneata	66825	100		
Suprafata teren	66825	100	66825	100

#### 4.9.Reglementari edilitare

Retelele edilitare sunt prezente pe strada Valea Ghinzii si pe strada Lacului : retea de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare. Viitoarele constructii se vor incalzi cu ajutorul unor centrale pe combustibil gazos . Pana la extinderea retelelor existente de canalizare imobilele propuse se vor racorda la bazine etanse vidanjabile individuale.

Intocmit  
arh. SUCIU ADRIAN