**Memoriu tehnic – faza P.U.Z.**

**1. Introducere**

La comanda proprietarilor **S.C. Cerbul Am Construct SRL** şi în baza certificatului de urbanism nr. 776 din 4.06.2020 şi a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării Planul Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe unifamiliale în extravilanul localității Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud. Terenul în studiu are o suprafață de 8400 mp.

**1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

DENUMIRE:

**PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

AMPLASAMENT:

**Mun. Bistrita, zona loc. comp. Viisoara, str. Noua, jud. Bistrita-Nasaud**(extravilan)

BENEFICIAR:

**S.C. Cerbul Am Construct SRL**

PROIECTANT:

**S.C. DacoArhitectura SRL**

Str. Grivitei, nr. 1, Bistrita

jud. Bistrita-Nasaud

FAZA: P.U.Z.

NR.DOCUMENTAŢIE: U2/2020

DATA: 07.2021

**1.2. Obiectul lucrării**

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform

* Conform PUG, zona studiata cuprinde terenuri situate in UTR 19, PARTE DE TEREN SITUAT IN INTRAVILAN, IAR RESTUL IN EXTRAVILAN. Zona este adiacenta unei zone de locuire L2, subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E, in afara zonei protejate.**Suprafata totala a parcelelor studiate 8400 mp.** Zona studiata se afla in partea de est a municipiului Nord-Eest a municipiului BISTRITA, langa intravilanul acestuia, localitatea componenta Viisoara, str. Noua. Din cei 8400mp. , 6195mp sunt in extravilan, 2000mp. sunt in intravilan .Drumul existent, de 205 mp., este 190mp in intravilan si 15 mp. In extravilan.
* Parcelele studiate sunt in proprietatea privata, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar

Parcelele studiate sunt in proprietatea privata, conform schitei

Varvari Andreea la N

Florin Nicolae la S

str. Noua la Nord-Vest

Calea ferata la Sud-Est

Zona a fost analizată într-un Studiu de Oportunitate cu nr. 14 din 30.07.2020. Conform acestuia, zona studiată se află momentan în extravilanul localității comp. Sigmir, mun. Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud. Se propune introducerea integrală în intravilan cu funcțiunea de: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare .

Proiectul de față propune parcelarea acestui teren în vederea construirii de locuințe

unifamiliale izolate, realizare zona verde cu acces public nelimitat, realizare infrastructură tehnica și rețele edilitare.

**1.3. Surse documentare**

Actualizare suport topografic

Planul Urbanistic General mun. Bistrita

Studiu de Oportunitate nr. 14 din 30.07.2020

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

**2.1. Evoluția zonei**

* Zona studiata se afla in partea de est a municipiului Nord-Eest a municipiului BISTRITA, langa intravilanul acestuia, localitatea componenta Viisoara, str. Noua.

Terenul este compus din 6 parcele. In zona predomină locuințele individuale cu un regim de înălțime care se încadreazăîn următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M. În apropierea zonei studiate exista deja deja facilități pentru locuitorii din zonă .

**2.2. Încadrare în localitate:**

Terenul studiat este delimitat:

-Varvari Andreea la N

-Florin Nicolae la S

-str. Noua la Nord-Vest

-Calea ferata la Sud-Est

**2.3 Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul este situat în partea de est mun. Bistrita.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore din punct de vedere geologic. In aceasta zona amplitudinile termice anuale au valori cuprinse între 23–25º C. Mediile anuale ale umezelii relative a aerului sunt relativ ridicate în comparaţie cu alte regiuni ale ţării , iar media precipitaţiilor anuale se situează între 600 – 700 mm. Cu o distribuţie lunară a precipitaţiilor având un maxim în luna iunie şi un minim în luna februarie , atestând un tip de regim specific transilvănean.

**2.4 Circulația**

* + Accesul in zona studiata se face direct din DN17, pe str. Noua, existenta. Zona in discutie este situata intr-o zona cu o densitate mica construita, cu o circulatie auto si pietonala de nivel redus, iar vecinatatile corespund in majoritatea lor cu cladiri de locuinte cu regim de inaltime de D+P+1.

**2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul din zona studiată este o parte intravilan si o parte extravilan. Astfel ca pe terenul situat in intravilan sunt construite 4 case unifamiliale.

**2.6 Echipare edilitară**

In zona sunt retele tehnico-edilitare, la limita cu intravilanul, retele la care sunt bransate cele 4 case autorizate si construite.

**2.7 Probleme de mediu**

Nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu există factori poluanți importanți.

**2.8 Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației privind această zonă nu sunt conturate într-o strategie, dar tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențială , destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

**3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Actualizarea suportului topografic a fost executată în sistem de proiecție STEREO 1970.

Suprafața măsurată este de 8400 mp și se află partial in intravilan si partial în extravilanul loc. Comp. Viisoara, mun. Bistrita.

Terenul este liber de sarcini.

**Studiu de Oportunitate**

**Teritoriul care urmează sa fie reglementat prin PUZ:**

* **Suprafata totala a parcelelor studiate 8400 mp**
* Parcelele studiate sunt in proprietatea privata, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar
* Extras CF nr.86211 in supr. de **500mp.** proprietatea lui **Macrea Alin Cristian si Andra Loredana**
  + Extras CF nr. 86212 cu suprafata de **500 mp** proprietatea lui **SC Cerbul AM Construct SRL**
* Extras CF nr. 86213 cu suprafata de **500 mp** proprietatea lui **Florea Vasile Mircea si Daniela Aurelia si Banca Romaneasca**
* Extras CF nr. 86214 cu suprafata de **500 mp** proprietatea lui **Botis Lucian Emilian si Ioana Maris si Banca Transilvania**
* Extras CF nr. 86215 cu suprafata de 2**05 mp** proprietatea lui **SC Cerbul AM Construct SRL, Botis Lucian Emilian si Ioana Maris , Banca Transilvania, Florea Vasile Mircea si Daniela Aurelia , Banca Romaneasca, Macrea Alin Cristian si Andra Loredana**
* Extras CF nr. 86216 cu suprafata de **6195 mp** proprietatea lui **SC Cerbul AM Construct SRL**

Parcela minimă va avea suprafața de minim 500 mp pentru o unitate locativa. Cele 4 parcele situate in intravilan, pe care au fost construite cele 4 case, au mai putin de 500 mp. Fiecare, ele fiind in L2, unde suprafata minima este de 250 mp.

**3.2.Categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Conform PUG, zona studiata cuprinde terenuri situate in UTR 19, PARTE DE TEREN SITUAT IN INTRAVILAN, IAR RESTUL IN EXTRAVILAN. Zona este adiacenta unei zone de locuire L2, subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E, in afara zonei protejate și urmează a fi introdus integral în intravilan cu funcțiunea de: zonă locuințe SI funcțiuni complementare, zona ce va fi integrate zonei L2.

**Indicatori urbanistici obligatorii**

H maxim = (S)D+P+1E, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0.70

**Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Spațiile destinate parcărilor auto se vor dimensiona în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativul de proiectare P 132/1993.

Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar.

**Capacități de transport admise**

Nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă.

Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 776 din 04.06.2020

**Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare**

**publicului**

Prin grija beneficiarului și a autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare șiconsultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriuluiși urbanism.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Este o zonă de versant care se

închide în luncă. Realizarea obiectivului, construirea unor locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

**3.4 Modernizarea circulaţiei**

Conform reglementărilor Planului Urbanistic General și ale Studiului de Oportunitate aprobat, se propune o dezvoltare a circulației în zonă.

Din studiile efectuate la fata locului se remarca aspectele critice privind circulatiile auto si pietonale, drumuri neamenjate, subdimensionate si trotuare inexistente, fapt care ingreuneaza si incomodeaza fluenta circulatiilor.

Accesul principal in cadrul zonei studiate se face din DN 17, pe str. Noua, existenta. Se va largi la 8.00 m, doua cai carosabile de cate 3.00 m latime, si cate un trotuar pe fiecare latura, de 1.00 m latime.

Drumul de servitute existent, care actualmente este infundat, se va continua pana la un drum nou propus, realizat paralel cu calea ferata, in zona de protectie a caii ferate.

Drumul de servitute va avea dimensiunea de 6.00m, cu supralargiri, cu o parte carosabila de 4 m si cate un trotuar de 1.00 m latime pe fiecare parte. S-a optat pentru realizarea unui drum de 6.00 m latime cu supralargiri, datorita numarului redus de locuinte propuse. Drumul nou propus, paralel cu calea ferata , va avea latimea de 8.00 m., doua cai carosabile de cate 3.00 m latime, un trotuar pe o latura si o banda de biciclete pe cealalta latura.

Acesta se va continua aprox 330m catre SUD si aprox. 135 m catre nord, ca apoi sa se lege de str. Noua tot prin doua drumuri nou propuse (vezi ortofotoplan cu simulare ).

Pietonii vor circula in zona in conformitate cu legea. Pietonii sunt obligati sa traverseze drumurile publice fara marcaje sau indicatoare in acest sens, perpendicular pe axa acestora, dupa ce s-au asigurat ca nu exista nici un pericol.

Străzile propuse se vor realiza prin investiția beneficiarilor terenurilor din zona studiată.

**Necesarul de parcări:**

S-au propus 2 zone de dezvoltare:

• Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare . Aici se vor construi 12 de locuințe noi în regim izolat cu un regim de înălțime posibil S(D)+P+E;

În concluzie se preconizează un necesar de 24 locuri de parcare. Acestea se vor amenaja:

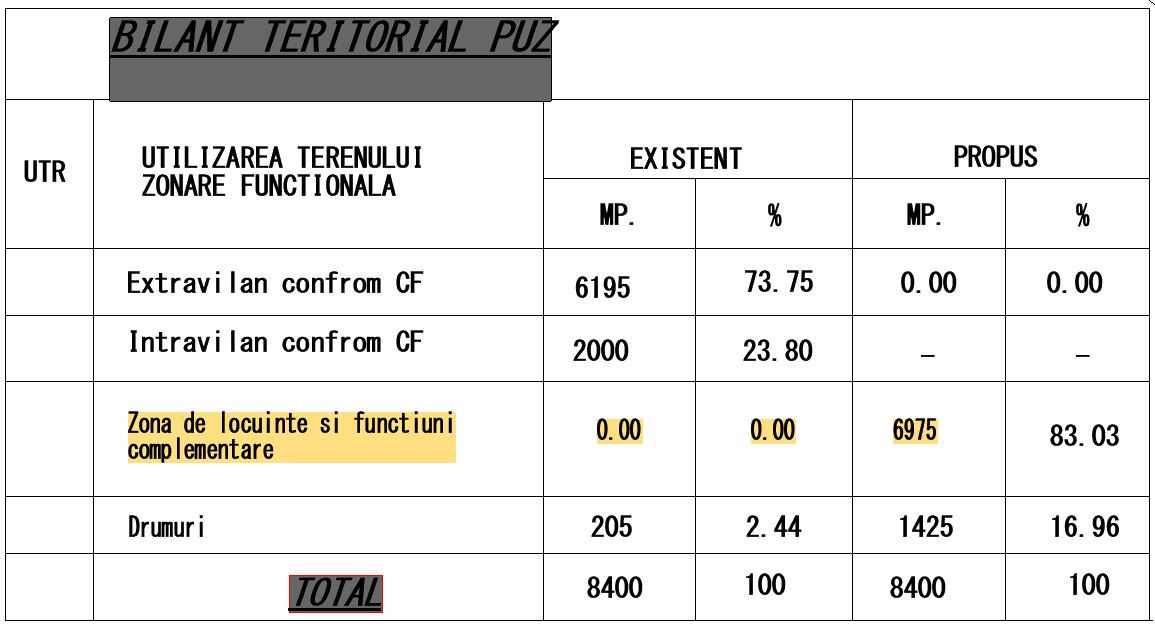
• La sol, în interiorul fiecărei parcelă construite. Se impun câte două locuri de parcare pentru fiecare locuință cu suprafață utilă > 100 mp, ceea ce creează un număr de maxim 24 locuri de parcare.

**3.5 Zonificare funcțională - bilanț, indici urbanistici:**

Modul de utilizare a terenului:

Regimul tehnic :

Conform P.U.G.



**UTR L2 – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**

Locuinţe individuale în regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Retrageri minime

- 5.00 m fata de aliniament

- 3.00 m fata de o limita laterala

-2.00 m fata de cealalta limita laterala

- 5.00 m fata de limita posterioara a parcelelor

Înălțime maximă: S+P+M, S+P+1, D+P+M, D+P+1

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.70

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei

Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor vor fi

reglementați prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată. Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.



Estimări ale creșterii populației prin implementare PUZ - (cf. recomandări RUR – Ghid

dimensionare dotări)



**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

- ALIMENTAREA CU APA

In cadrul perimetrului studiat exista retea de alimentare cu apa potabila, situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent.. Se propune bransarea constructiilor propuse la reteaua existenta.

Retelele interioare se vor proiecta si realiza in functie de amplasamentul si tipul constructiilor ce se vor propune in mod concret.

- CANALIZARE

Reteaua de canalizare existenta este situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent.

Se propune racordarea constructiilor propuse la reteaua existenta.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Obiectivul se va racorda la reteaua electrica existenta este situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent. Retelele interioare ce vor deservi constructiile propuse in perimetrul studiat, se vor realiza prin intocmirea unor proiecte de specialitate, avind in vedere amplasamentele concrete ce se vor propune.

Pe terenul studiat trece o linie LEA 110 Kw. Astfel ca se vor retrage constructiile propuse, din axul firelor de 18.50 m, si pe o parte si pe cealalta.

- ALIMENTAREA CU GAZE

Exista retea de gaze naturale si este situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent. Se va opta pentru bransarea constructiilor propuse la reteaua existenta.

- TELECOMUNICATII

Racordurile se vor face la retelele existente in zona , cu avizul furnizorilor de servicii de specialitate.

La nord-estul zonei studiate trece o linie CFR. Se vor retrage constructiile propuse la min. 22 m din axul acesteia.

**3.7. Protecţia mediului**

Se pune problema protecţiei mediului față de sursele potenţiale de poluare;

• apele uzate menajere şi de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă

de canalizare, și colectate gravitațional într-o zonă special amenajată ca acestea sa fie pompate

în rețeaua publica de canalizare;

• apele meteorice de pe drumuri vor fi colectate și filtrate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității;

• deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi

transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectiva pe

patru fracții.

**3.8. Obiective de utilitate publică:**

Terenul se va parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se crează 12 de parcele cu suprafețe și dimensiuni diferite. Acestea vor fi proprietăți private ale beneficiarilor PUZ.

Drumurile nou create vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, dar după recepție, aceste parcele, vor putea intra în patrimoniul domeniul public.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind

amenajată pentru adăpostirea a doua autovehicule.

**3.9. Consecințe economice şi sociale la nivelul unității teritoriale de referință:**

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zonastudiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei.

**3.10. Categoriile de costuri ale investiției**

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă,

canalizare menajeră și pluvială, electricitate și pentru realizarea drumului la strat de uzură.

***4.Securitate la incendiu***

***4.1. Masuri de securitate la incendiu***

***Cladirile propuse, case unifamiliale, sunt accesibile pentru autospecialele de interventie pe o latura, la fataa principala .***

***Terenurile invecinate sunt fara constructii.Pe terenul proprietate privata au fost deja construite cele 4 case unifamiliale situatie pe zona de intravilan.***

***Cladirile propuse vor avea gradul III de rezistenta la foc.***

******

***4.2.Masuri de protectie civila***

***Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.***

***Cladirile propuea nu au subsol , astfel neputandu-se realiza adapost ALA.***

**Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) vecine amplasamentului.**

**Distanta de la Ax LEA 110 KW pana la primele case propuse este de min. 18.50m.**

**5.Concluzii, măsuri în continuare**

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind

metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 –2000)”

Intocmit:

Arh. Pop Corina

Arh. Michiu Mariana

