

P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud

## **Memoriu tehnic – faza P.U.Z.**

### **1. Introducere**

La comanda proprietarilor, Somesan Vasile Codrin si Somesan Oana Adela și în baza certificatului de urbanism 264 din 23.02.2021 și 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 extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita Nasaud. Terenul în studiu are o suprafață de 9825 mp.

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

DENUMIRE:

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

AMPLASAMENT:

**Loc. Viisoara, rid Podirei, jud. Bistrita-Nasaud(extravilan)**

BENEFICIAR:

**Somesan Vasile Codrin si Somesan Oana Adela**

PROIECTANT:

**S.C. DacoArhitectura SRL**

Str. Grivitei, nr. 1, Bistrita

jud. Bistrita-Nasaud

FAZA: P.U.Z.

NR.DOCUMENTAȚIE: U7/2021

DATA: 14.02.2022

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform

- Zona studiată se afla în partea de est a municipiului Nord-Vest a municipiului BISTRITA, lângă intravilanul acestuia, localitatea componentă Viisoara
- **Suprafața totală a parcelelor studiate 9825 mp**
- Parcelele studiate sunt în proprietatea privată, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar
- Extras CF nr.61687 în supr. de **9574mp. (extravilan)**
- Extras CF nr. 86991 cu suprafața de **192 mp** (intravilan)
- Extras CF nr. 66597 cu suprafața de **59 mp** (intravilan)

Zona a fost analizată într-un Studiu de Oportunitate cu nr. 1 din 16.03.2021. Conform acestuia, zona studiată se află momentan în extravilanul localității comp. Viisoara, mun.

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud**

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 infrastructură tehnică și rețele edilitare.

### **1.3. Surse documentare**

Actualizare suport topografic  
Planul Urbanistic General mun. Bistrita  
Studiu de Oportunitate nr. 1 din 16.03.2021

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată se afla în partea de Nord-Vest a municipiului BISTRITA, lângă intravilanul acestuia, localitatea componentă Sigmir. **UTR existent alături de zona studiată : UTR 19, M1, M1a și L2**, subzona mixtă cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri. Terenul este compus din 3 parcele. În zona predomină locuințele individuale cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M. În apropierea zonei studiate există deja facilități pentru locuitorii din zonă .

### **2.2. Încadrare în localitate:**

Terenul studiat este delimitat:

- la N -proprietati private situate in intravilan
- la E- proprietati private situate in extravilan
- la V - proprietati private situate in extravilan
- la S -proprietati private situate in extravilan

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul este situat în partea de N- vest mun. Bistrita.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore din punct de vedere geologic. În această zonă 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.

### **2.4 Circulația**

Accesul principal în cadrul zonei studiate se face pe Al.Trifoiului, și apoi pe drumul propus. Drumul propus va avea 8.00m lățime, cu două benzi de câte 3.00 m fiecare și câte un trotuar de 1.00 m pe fiecare parte. Acesta va fi drum infundat, în capăt fiind prevăzută o zonă de întoarcere. Zona de întoarcere este gabaritată și pentru camioane cu lungimi mai mari de 10 m , 22 tone (cat și pentru mașina de gunoi cu 3 osii).

P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul din zona studiată nu este construit . Acesta este limitat la N de teren intravilan si la Est, Vest si Sud de terenuri aflate in extravilan.

## **2.6 Echipare edilitară**

In zona sunt retele tehnico-edilitare, la aproximativ 80-100m (energie electrica,gaz, apa si canal).

## **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 9825 mp și se află în extravilanul loc. Comp. Viisoara, mun. Bistrita.

Terenuleste liber de sarcini.

### **Studiu de Oportunitate**

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

- **Suprafata totala a parcelelor studiate 9825 mp**
- **Parcelele studiate sunt in proprietatea privata, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar**
- **Extras CF nr.61687 in supr. de 9574mp. (extravilan)**
- **Extras CF nr. 86991 cu suprafata de 192 mp (intravilan)**
- **Extras CF nr. 66597 cu suprafata de 59 mp (intravilan)**

Parcela minimă va avea suprafața de minim 500 mp pentru o unitate locativă, iar drumurile interioare vor avea profilul de 8 m.(1+3+3+1)

### **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Terenul este situat în extravilan, adiacent UTR 19, zona de L2, M1 si M1a. și urmează a fi introdus integral în intravilan cu funcțiunile de: zonă locuințe cu funcțiuni complementare

### **Indicatori urbanistici obligatorii**

H maxim = (S)D+P+1E, POT maxim = 35%, CUT maxim = 1.2

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud**

**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. 264 din 23.02.2021

**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 și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

**3.2 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 circulației**

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

Din studiile efectuate la fața locului se remarcă aspectele critice privind circulațiile auto și pietonale, drumuri neamenajate, subdimensionate și trotuare inexistente, fapt care îngreunează și incomodează fluenta circulațiilor.

Circulația se va realiza din Al. Trifoiului, prin drumul propus de categoria a III-a . Strada Al. Trifoiului se propune a fi modernizată la 8m, din care 6 carosabil și câte un trotuar de 1 m latime pe fiecare parte. Drumul propus pe terenul studiat va fi de 8.00 m latime, din care 6 carosabil cu două benzi și câte un trotuar de câte 1m pe fiecare latură. Drumul propus va fi realizat dintr-o platformă pietruită în prima etapă și apoi asfaltat. Strada va fi marginită de o rigola betonată sau pietruită de colectare a apelor pluviale. Drumul propus va fi drum infundat, în capăt fiind prevăzută o zonă de întoarcere. Zona de întoarcere este gabarită și pentru camioane cu lungimi mai mari de 10 m , 22 tone (cat și pentru mașina de gunoi cu 3 osii).

Deocamdată, varianta propusă de noi, și anume accesul din str. Trifoiului și continuare pe drumul propus, infundat, dar cu două benzi și zonă mare de întoarcere la capăt este o soluție mai mult decât fezabilă.

- Pietonii vor circula în zonă în conformitate cu legea, adică pe trotuare sau acolo unde nu vor fi, pe partea stângă a drumului public, în direcția de mers. Pietonii sunt obligați

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud**

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.

**Necesarul de parcări:**

- Zona pentru locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare . Aici se vor construi 14 de locuințe noi în regim izolat cu un regim de înălțime posibil S(D)+P+E;

În concluzie se preconizează un necesar de 28 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 28 locuri de parcare.

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

<b>BILANT TERITORIAL PUZ</b>					
UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
	Extravilan confrom CF	9574	97.44	0.00	0.00
	Intravilan confrom CF	251	2.55	0.00	0.00
<b>L2</b>	Ls- zona de locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	7245	73.74
	Drumuri	0.00	0.00	2580	26.25
	<b>TOTAL</b>	9825	100	9825	100

**Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**

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

**Retrageri minime**

- 9.00 m fata de axul drumului
- 3.00 m fata de o limita laterala
- 2.00 m fata de o limita laterala
- 5.00 m fata de limita posterioara a parcelelor

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud**

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

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1.2

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.

<b>BILANT TERITORIAL PUZ/ UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA</b>					
UTR	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
Ls	CONSTRUCTII- CASE DE LOCUIT	0.00	0.00	2100	21.37
	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	607	6.17
	CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	1752	17.83
	SPATII VERZI AMENAJATE/PARCELA	0.00	0.00	3308	33.66
	ZONA DALATA	0.00	0.00	2058	20.94
	<b>TOTAL</b>	9825	100	9825	100

**POT maxim admis= 35%**

**CUT maxim admis= 1.2**

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud**

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

<b>Estimari ale cresterii populatiei prin implementare PUZ</b>		
<b><u>Categorie</u></b>	<b><u>Dimensionare</u></b>	<b><u>Observatii</u></b>
Parcele cu functiunea reglementata -zona de locuinte familiale	14	maxim o locuinta/parcela
Numar total de locuinte estimat	14	Locuinte unifamiliale
Populatie totala estimata	35	2.5 loc/ locuinta
Populatie anteprescolara estimata(sub 3 ani)	0 copii	9 copii/1000 loc.
Populatie prescolara estimata (3-6 ani)	2 copii	6.5% din nr. tot. de loc.
Populatie scolara estimata (7-15 ani)	6 elevi	17.5% din nr. tot. de loc.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

#### **- ALIMENTAREA CU APA /CANALIZARE**

În conformitate cu avizele obținute de la operatorul regional, Compania de apă Aquabis, î prezent pe strada Trifoiului există o conductă de apă Ø 63 mm PEHD în dreptul drumului de acces spre parcelă; presiunea disponibilă este de 1,7 bari comunică de operator și o conductă de canalizare menajeră din PVC KG Ø 250 mmdrumului de acces spre parcelă.

#### **DESCRIEREA SOLUȚIEI TEHNICE**

Pentru extinderea rețelei de canalizare se vor folosi conducte de PVC-KG SN4, Ø200 mm pentru pozare îgropată exterioară, conductele fiind montate de-a lungul drumurilor, cu refulare gravitaționala pe strada Trifoiului. Datorită configurației terenului pentru zona lotului 1-8 rețeaua de canalizare menajeră va fi deservită de o stație de pompare ape uzate menajere cu Q=5 mc/h și P= 30 mH2O.La proiectarea și execuția canalelor se vor respecta prevederile STAS 3051-90. Conductele vor fi pozate îgropat pe pat de nisip. După pozarea canalelor, porțiunile de străzi și drumuri afectate de lucrări vor fi refăcute la structura inițială.Pentru extinderea rețelei de apă potabilă s-a prevăzut o stație de pompare de tip HIDROFOR montată semi-îgropat cu Q=10 mc/h și P= 60 mH2O și un rezervor tampon montat îgropat cu volumul de V=10 mc. Rețeaua de apă este paralelă cu traseul rețelei de canalizare, și se vor utiliza conducte de PEHD PN 16 bari, Ø63 mm. Pe conducta de alimentare cu apă proiectată s-au prevăzut 2 hidranți de incendiu subterani DN100 pentru asigurarea debitului necesar stingerii

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud**

incendiilor cu pompe mobile cu un debit minim de 5 l/s fiecare pentru o presiune disponibilă minimă de 0,7 mH<sub>2</sub>O conform P118/2/2013. Căminul de vane proiectat în intersecția străzilor s-a prevăzut, în conformitate cu detaliile de execuție, cu două vane DN 65 mm, un robinet de golire și un aerisitor automat DN 2 ”

**- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.**

**SITUAȚIA ACTUALĂ** În prezent, pe strada Trifoiului există o rețea de distribuție a energiei electrice de medie tensiune.

**DESCRIEREA SOLUȚIEI TEHNICE** Din rețea de distribuție a energiei electrice de medie tensiune se va alimenta un post de transformare în anvelopă de beton 10 (20)/0,4KV-400 KVA. Pentru alimentarea imobilelor din această extindere se vor prevedea branșamente monofazate sau trifazate conform preferințelor beneficiarului.

Blocurile de măsură și protecție ce urmează a fi proiectate se vor amplasa la limita de proprietate a imobilelor prin intermediul unei firide de distribuție. Dimensionarea blocului de măsură și protecție se va face în funcție de puterea de energie solicitată. Alegerea secțiunii conductoarelor izolate se face în conformitate cu condițiile cerute de funcționarea normală. Se vor avea în vedere erorile de măsurare, căderile de tensiune, stabilitatea la scurtcircuit, rezistență mecanică. Dimensionarea secțiunii cablurilor izolate, cât și numărul de conductoare necesare se vor face în funcție de necesitatea echipamentului furnizat. Cablurile de energie electrice proiectate se vor monta îngropat, pozate subteran pe pat de nisip pe drumul de acces.

**- ALIMENTAREA CU GAZE**

**SITUAȚIA ACTUALĂ**

În prezent, pe strada Trifoiului există o rețea de distribuție a gazelor naturale din PE cu diametrul de 63mm, pozată subteran până pe drumul de acces. Conducta din PE funcționează în regim de presiune redusă. Presiunea minimă care poate fi asigurată de Operatorul de distribuție - E.ON Distribuție România s.a. - în punctul de racordare este de 0,36 bari.

**DESCRIEREA SOLUȚIEI TEHNICE**

Din conducta de gaze naturale presiune redusă existentă Ø 63 mm PE, se va racorda, conform avizului tehnic emis de EON GAZ DISTRIBUȚIE S.A., prin intermediul unei reducții electrosudabile PE Ø 63, o conductă de distribuție de presiune redusă din PE, având diametrul de Ø 63mm și lungimea de 363 m. Pentru alimentarea imobilelor din această extindere se vor prevedea branșamente. Prin prezenta documentație se tratează extinderea rețelei de distribuție existentă - conductă gaze naturale presiune redusă din PE .

Traseul conductei nou proiectate, va fi conform planurilor de situație anexate, îngropat iar dimensionarea a fost astfel făcută încât să poată prelua debitul aprobat. Dimensionarea conductei s-a făcut după nomograma pentru dimensionarea conductelor de polietilena anexată în Normele tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale-2008. Conducta proiectată va funcționa în regim de presiune redusă. Refacerea zonelor afectate din carosabil se va face la starea existentă. Proiectarea extinderii rețelei de



**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud**

distribuție de gaze naturale s-a făcut pe polietilenă folosindu-se conducte din PE 100 având SDR 11 ( SR-ISO 4437). Legătura dintre conducta existentă de Ø 63 mm (pozată îngropat) și cea proiectată din PE se va face prin intermediul unei piese de PE de tip reducere. Branșamentele de gaze naturale ce urmează a fi proiectate se vor racorda la conducta de distribuție prin intermediul unui teu de branșament tip "șă" auto-perforante, din polietilenă.

Traseul branșamentelor va fi rectiliniu, perpendicular pe conducta de distribuție, marcate prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și stâpii din vecinătate în conformitate cu STAS 9750.

**- TELECOMUNICATII**

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

**3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și 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 14 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 fi cedate cu titlu gratuit către primărie pentru a fi amenajate și dimensionate conform prevederilor legale.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind amenajată pentru adăpostirea a două autovehicule.

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

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale 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.Concluzii, măsuri în continuare**

P.U.Z . Introducere teren in intravilan in  
vederea construirii de locuinte unifamiliale  
extravilan, rid Podirei, loc. Viisoara, Jud. Bistrita-Nasaud

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 –2000)”

Intocmit: Arh. Pop Corina  
Arh. Michiu Mariana



## Regulament de urbanism

### Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

Prin Avizul Arhitectului Șef emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

#### **C. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

#### **D. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament de urbanism. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale propuse prin P.U.Z. ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 500 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera clădirilor propuse va fi de minim 9 m din axul drumului propus. Pentru parcelele aflate în zona de

Întoarcere a drumurilor înfundate alinierea va fi impusa de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate, dar nu mai puțin de 2 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Orice construcții se vor retrage față de o limita laterala de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3.00 m. și 2.00m fata de cealalta. Orice construcții se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 5 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau privat, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Circulația se va realiza din Al. Trifoiului, prin drumul propus de categoria a III-a. Strada Al. Trifoiului se propune a fi modernizată la 8m, din care 6 carosabil și câte un trotuar de 1 m latime pe fiecare parte. Drumul propus pe terenul studiat va fi de 8.00 m latime, din care 6 carosabil cu două benzi și câte un trotuar de câte 1m pe fiecare latura. Drumul propus va fi realizat dintr-o platforma pietruită în prima etapă și apoi astfăltat. Strada va fi marginită de o rigola betonată sau pietruită de colectare a apelor pluviale. Drumul propus va fi

drum infundat, in capat fiind prevazuta o zona de intoarcere. Zona de intoarcere este gabaritata si pentru camioane cu lungimi mai mari de 10 m , 22 tone (cat si pentru masina de gunoi cu 3 osii).

Deocamdata, varianta propusa de noi, si anume accesul din str. Trifoiului si continuare pe drumul propus, infundat, dar cu doua benzi si zona mare de intoarcere la capat este o solutie mai mult decat fezabila.

- Pietonii vor circula in zona in conformitate cu legea, adica pe trotuare sau acolo unde nu vor fi, pe partea stanga a drumului public, in directia de mers. 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.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale în regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă) ,(demisol + parter + mansardă) sau,(demisol + parter + etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1E, D+P+M, D+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

## **11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Cornișele vor fi de tip rural. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția



situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. 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.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor către aliniamentul stradal va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. În interiorul ansamblurilor rezidențiale cu aleii care au circuit închis se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, măsura aplicându-se în mod obligatoriu unitar.

#### **SECȚIUNEA 4.**

##### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 1.2

Intocmit: arh. Pop Corina

Arh. Michiu Mariana