

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
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT**

Amplasament :
strada Tabara, extravilan, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud

Beneficiar :
OLARI VASILE FLORIN
str. Soarelui, nr. 37, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

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

Data elaborarii:
ianuarie 2021

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. 33 din 21.01.2020 și Avizului de Oportunitate nr. 10 din 15.06.2020, 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. Tabara, jud. B-N, 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 $S=29.986\text{mp}$

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 în vigoare. (spații verzi, accese, platforme, parcuri, modul de însorire, etc).

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG mun. Bistrița, precum și PATJ.

- Au fost întocmite studii de fundamentare, respective studiul geotehnic și studiul topografic.

1.4. Suporturi topografice și date de identificare a parcelei:

Conform extraselor CF, terenul pentru care s-a realizat ridicarea topografică are o suprafață de 29.986mp și este situat în mun. Bistrița, str. Tabara, extravilan, jud. B-N.

Măsurătorile s-au efectuat de către ing. Olari Vasile-Florin conf. STAS nr. 7468 – 80, la sc 1: 500 și au avizul OCPI Bistrița-Nasaud.

Documentația topografică pentru realizarea planului de situație a zonei studiate, face parte din P.U.Z.

Parcelele în suprafață de 29.986mp, pot fi identificate conform PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI (SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970) și PLAN TOPOGRAFIC cu avizul OCPI.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Pe amplasamentul studiat nu există construcții în momentul de față. Zona este atractivă datorită poziției și posibilităților relativ ușoare de extindere a utilitatilor.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată se află pe teritoriul extravilan al mun. Bistrița fiind delimitată după cum urmează:

la est – strada Tabara și pădure

la vest - pădure

la nord – terenuri private situate în intravilan

la sud - pădure

2.3. Elemente ale cadrului natural

Condițiile climatice și condițiile geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic care va fi atașat documentației pentru prezentare P.U.Z.

Parcela de teren este situată într-o zonă retrasă, fără factori poluanți.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se realizează din str. Tabara.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea, și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale:

Zona se afla în plină dezvoltare urbanistică.

Relationari între funcțiuni:

Pe amplasamentul studiat nu există construcții cu care să se poată realiza relationari între funcțiuni. În schimb zonele adiacente sunt zone cu preponderență de tip locuințe individuale, respectiv subzone de tipul L2.

Gradul de ocupare a terenului:

În momentul de față zona nu este reglementată urbanistic, deci indicii urbanistici sunt inexistenți.

Echiparea cu servicii a zonei:

Zona dispune de echipări atât edilitare cât și la nivel de acces, după cum urmează:

- acces auto - din str. Tabara, strada nemodernizată.
- alimentare cu apă/canalizare - din str. Tabara - rețea existentă
- alimentare cu energie electrică - din str. Tabara - rețea existentă
- alimentare cu gaze naturale - din str. Tabara - rețea existentă

Asigurarea cu spații verzi:

În momentul de față terenul are categoria de folosință faneeată. După introducerea sa în intravilanul mun. Bistrita, terenul va fi amenajat astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi. (min. 30%)

Principalele disfuncționalități:

Din punct de vedere al disfuncționalităților se remarcă:

- în primul rând lipsa reglementărilor urbanistice în zona studiată
- situația precară a drumurilor de acces (str. Tabara)
- imposibilitatea de realizare a eventualelor extinderi de rețele edilitare în lipsa unor reglementări clare în ceea ce privește viitoarea dezvoltare a zonei,

În afara celor menționate mai sus, amplasamentul beneficiază de toate oportunitățile necesare dezvoltării propuse.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul studiat necesită încadrarea în subzona funcțională predominantă, respectiv L2, subzona funcțională nou creată L2c care să acomodeze cerințele clienților cu privire la investițiile 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 apă din zona. Rețeaua de distribuție se afla situată pe str. Tabara.

- rețele de canalizare – rețea existentă pe str. Tabara
- rețele de transport energie electrică – rețea existentă pe str. Tabara
- rețele de telecomunicație – rețea existentă pe str. Tabara
- surse și rețele alimentare cu căldură – nu există

- posibilități de alimentare cu gaze naturale – rețea existentă pe str. Tabara.

2.7. Probleme de mediu

Nu există riscuri naturale și antropice

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterile publice, nu au rezultat observații sau propuneri ale populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

- Au fost elaborate studii de fundamentare, respectiv Studiul geotehnic și Studiul topografic.

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a art. 32 alin. 1 lit. c) din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, lucrările propuse în extravilanul localității, sunt permise numai după elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

3.2.a. Prevederi Aviz de Oportunitate

Utilizări permise L2c:

Extras din Regulamentul General de Urbanism

Conform prevederilor PUG mun. Bistrița, aprobat HCL 136/2013 și prelungit cu HCL 184/2018

Indicatori Urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

POT max. 35%,

CUT max. 1.20.

- suprafața unei parcele nu va fi mai mică de 500mp.
- accesul se va realiza din str. Tabara, strada nemodernizată și propusă spre amenajare la lățimi de min. 8m, către drumurile interioare de acces dimensionate la lățimi de min. 5m, respectiv câte 2 benzi de circulație cu lățimea de 2.50m și trotuare de câte 1m lățime pe fiecare parte a drumului amenajat.
- accesele carosabile și pietonale la construcțiile propuse se vor realiza din str. Tabara.
- se vor asigura accese carosabile și pietonale în interiorul parcelei, dimensionate corespunzător

- 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 reclamelor 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-ediliatire 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-ediliatire se va face pe cheltuiala beneficiarilor si se vor autoriza o data cu autorizarea constructiilor;

- asigurarea unor subzone de institutii si servicii de interes general (ISc), unele dintre ele cu acces public nelimitat in interiorul zonei private create (L2c).

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 4.0m 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 locuabila, 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 29.986mp.

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de locuire, respectiv locuinte de tip individual (L2c) dar si asigurarea unor subzone de institutii si servicii de interes general (ISc), si o zona de spatii verzi (Va), unele dintre ele cu acces public nelimitat in interiorul zonei private create (L2c).

POT existent =0,00%	POT maxim admis = 35%
CUT existent =0,00	CUT maxim admis = 1.20

BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA

Nr. criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
			MP	%	MP	%
1		Zona Studiata	0.00	0.00	0.00	0.00
2		Zona Reglementata	29.986	100	29.986	100
		TOTAL	29.986	100	29.986	100

BILANT TERITORIAL PUZ

Nr. criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
			MP	%	MP	%
1		Extravilan conform CF	29.986	100	0.00	0.00
2	L2c	L2c - zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare-subzona rezidentiala de tip urban (locuinte individuale) si functiuni complementare	0.00	0.00	34.939	95.40
3	ISc	ISc - zona pentru institutii si servicii de interez zonal in subzona rezidentiala de tip urban (locuinte individuale) si functiuni complementare	0.00	0.00	550	1.83
4	Va	Va - spatii verzi - scuaruri parcuri,gradini,acces nelimitat	0.00	0.00	500	1.66
		TOTAL	29.986	100	29.986	100

BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

Nr. criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	L2c	Constructii (max.)	0.00	10.495	35
2		Circulatii pietonale	0.00	822.43	2.74
3		Circulatii auto	0.00	4.024	13.41
4		Parcaje la sol/zona L2c	0.00	825(66LP)	2.75
5	ISc	Parcaje la sol/zona ISc	0.00	232(16LP)	0.77
6	Va	Va - spatii verzi - scuaruri parcuri,gradini,acces nelimitat	0.00	500	1.66
7		Spatii verzi amenajate	0.00	8.995,80	30
8		Teren neamenajat	29.986	4.091,77	13.64
		TOTAL	29.986	29.986	100

BILANT TERITORIAL PUZ / UTILITATE PUBLICA

Nr. criteriu	UTILITATE PUBLICA	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	Proprietate privata	29.986	100	29.986	95.40
2	Proprietate privata cu acces public limitat	0.00	0.00	550	1.83
3	Va - spatii verzi - scuaruri, parcuri, gradini, acces nelimitat	0.00	0.00	500	1.66
	TOTAL	29.986	100	29.986	100

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Nr. criteriu	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT		PROPOS		AMPLASARE
		Au(mp)/UL	LP	Au(mp)/UL	LP	
		Arie utila/ Unitate locativa/ Alte reglementari	Loc de parcare	Arie utila/ Unitate locativa/ Alte reglementari	Loc de parcare	
1	Zona de locuinte	100	2	100	66	LA SOL
2	Zona de locuinte/vizitatori	3-4 pers	1	3-4 pers	16	LA SOL
	TOTAL				82	LA SOL

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** - reseaua de apa este situata in zona str. Tabara, 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. Tabara extinderea acesteia realizandu-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Proiectul de extindere a retelei va fi elaborat in 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 afla situată pe str. Tabara, 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 afla situată pe str. Tabara, 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. Tabara.

- 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 funcțiilor existente, o serie de măsuri sunt esențiale în vederea obținerii unor zone funcționale după cum urmează:

- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și corelarea corectă a acesteia la zonele înconjurătoare.

- analizarea atentă și conformarea la standardele calitative a spațiilor 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