

1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: **PUZ - Construire locuinte individuale si colective in regim de inaltime S(D)+P+2E+ER(M) , amenajari exterioare si accese , Bistrita, strada Iancu Jianu, jud. Bistrita-Nasaud**
Proiectant: S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborarii: sept 2022
Beneficiar: FONT FLORIN GRIGORE , STEFAN SAMUEL si RAUS VALENTIN

1.2. Obiectul lucrarii

Terenurile care fac obiectul lucrarii sunt terenuri proprietate privata a lui FONT FLORIN GRIGORE , STEFAN SAMUEL si RAUS VALENTIN si au o suprafata de 8455 mp. Conform extraselor CF nr. 87868, CF 88067 si CF 89792 terenurile sunt situat in intravilanul localitatii Bistrita, pe strada Iancu Jianu.

1.3. Baza legala ce a stat la baza intocmirii documentatiei de urbanism

La baza elaborarii PUZ-ului stau urmatoarele:

- Legea 50/1991 (actualizata cu Legea 127/2013)
- HG nr. 490/2011 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea R G U
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a RLU
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, completata cu O.U.G. nr. 34/2013)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 255/2010)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare republicata(nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 265/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 completata cu OUG 8/2011)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 43/2000, modificata 2006)
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998 actualizat cu- O.U.G. nr. 206/2000 si Legea nr. 241/2003)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata (actualizata 2013)
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Noul Cod civil
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**
- Avizul de Oportunitate nr. 15/23.08.2022**
- Certificatul de urbanism 122/10.02.2022, 232/15.02.2022**

2.Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată se află în intravilanul Bistritei, pe strada Iancu Jianu. Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință faneata si livada. Terenurile studiate fac parte din UTR 25, L2, zona cu interdictie de construire pana la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal .

2.2.Incadrarea in localitate;

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilan. In urma solicitarii proprietarilor de teren din zona se va studia posibilitatea mobilarii terenurilor pentru construirea unor imobile de locuit colective de mici dimensiuni si posibilitatea construirii de

case de locuit.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

- Relieful : altitudinea zonei este la cca +389.90 m fata de nivelul mării; terenul are o panta relativ mica spre strada Ctin Brancoveanu; zona nu prezinta depresiuni, ravene si fenomene specifice; in areal nu sunt zone protejate din punct de vedere a cadrului natural;
- Rețeaua hidrografică: apa subterana nu a fost identificata pe adancimea corespunzatoare investigatiilor geotehnice; regimul de scurgere a rețelei hidrografice se face prin pantele existente ale zonei; zona dispune de canale de colectare a apelor pluviale;

2.4.Circulatia. Parcare

Circulatia carosabila principala se face din strada Iancu Jianu, cu colectare in strada Drumul Cetatii. In prezent se parcheaza pe loturile individuale.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenurile nu sunt construite in prezent .

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: zona este in intravilanul localitatii si se doreste amenajarea acesteia si construirea de locuinte individuale si colective de mici dimensiuni si anexele necesare functionarii acestora.
- Relationari intre functiuni: Terenul studiat este o zona situata in intravilan, conform PUG municipiul Bistrita; in UTR 25. Se are in vedere mobilarea zonei cu cladiri specifice locuirii.
- Aspecte calitative ale fondului construit: In zona studiata nu exista constructii.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine; asigurarea cu spatii verzi: In prezent exista utilitatile necesare noilor constructii care pot fi extinse : rețea de apa, energie electrica si gaze naturale. Se vor asigura o zona de spatii verzi de 30% din suprafata parcelelor.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine: In zona studiata nu exista riscuri naturale si nici in zonele invecinate nu s-au evidentiat astfel de riscuri. Conform PUG municipiul Bistrita, zona studiata nu prezinta riscuri de inundatii sau revarsari de ape.

In prezent avem : POT=0% CUT=0

2.6.Echipare edilitara:

In zona sunt rețele tehnico-edilitare (energie electrica, apa, gaze naturale).

2.7.Probleme de mediu

In prezent terenul este livada care nu ridica probleme de mediu.

2.8.Optiuni ale populatiei

Fiind o zona situata in intravilan cu zone predominant de locuinte, zona nu ridica probleme in ceea ce priveste optiunile populatiei.

Primaria si-a exprimat punctul de vedere prin Avizul de oportunitate nr. 15/2022, fiind de acord cu studierea terenurilor, conform PUZ si mobilarea acesteia cu constructii pentru locuire.

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile functiuni stabilite prin teme;

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Acces auto subdimensionat Acces pietonal inexistent.	Propunere modernizare strada Iancu Jianu la o strada cu dublu sens cu trotuare aferente. (6+1+1 m). Propunere strada noua in interiorul parcelelor studiate
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisajera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, terase, pomi fructiferi, arbori decorativi de talie mica si meciu (tuia , buxus, artar, otetar)).
In prezent terenul este faneata si livada.	Schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor pentru posibilitatea construirii: din livada si faneata in teren agricol

Inexistenta retelelor de utilitati publice pe teren (apa, canal, energie electrica, gaz)	Se propune extinderea retelelor existente in zona. Retelele se afla pe strada Iancu Jianu la cca 100 m.
--	---

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1.Elemente de tema si descrierea solutiei

Prin prezentul PUZ se studiaza detalierea regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 8455 mp. ; se propune studierea terenurilor in vederea construirii de locuinte individuale –8 case de locuit si 2 imobile pentru locuinte colective

3.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Se propune schimbarea destinatiei terenurilor , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG si amplasarea case de locuit. Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele: -respectarea conditiilor Avizului de Oportunitate nr. 15/2022 si a certificatelor de urbanism nr. 122/2022 si 232/2022

-asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile functiuni stabilite prin teme -conditii de amplasare cladirilor.

-reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale in exteriorul si interiorul parcelelor studiate ; se vor prevedea drumuri de categoria III de 6 m. carosabil si trotuare de 1 m.

-accesul la terenurile studiate se va face din strada Iancu Jianu.

-aducerea la un standard superior a fondului construit propus creand o zona superioara din punct de vedere al locuirii si al sanatatii locuitorilor;-completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

3.3.Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice initiatore a prezentului plan delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

3.4.Organizarea circulatiei

*Cai de comunicatie.*_ Circulatia carosabila se face din strada Iancu Jianu

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Strada Iancu Jianu este propusa spre modernizare. Astfel aceasta strada va avea un profil de 6 m. carosabil (doua benzi), 2 trotuare de 1 m. latime.

Parcaje si garaje: -pentru zona de locuinte individuale: se vor propun minim 2 locuri de parcare pe proprietate privata. Nu sunt admise parcari in afara proprietatii.

-pentru locuinte colective se vor prevedea un loc pentru fiecare apartament;

3.5.Zonificarea teritoriului : Se propune o singura zona:

L2.1 - subzona de locuire individuală și colectiva mica cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de S(D)+P+2E+ER(M), în afara zonei protejate

Utilizari permise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim D(S)+P+2E+ER(M) niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

-anexe a cladirilor de locuit, care sa nu depaseasca inaltimea cladirii de locuit si sa se incadreze stilistic cu cladirea a carei anexa este: garaje, bucatarie de vara, spatii de depozitare, spatii de petrecere a timpului liber;

3.6.Regimul de aliniere

Se propune limita de 9 m. fata de axul drumului de exploatare propus spre modernizare, precum si fata de strada Iancu Jianu. Cladirile se vor retrage cu minim 3 m. fata de limitele laterale si cu 5m. fata de limita posterioara; Pentru cladirea propusa pe CF 89792 accesul se propune de pe strada Incu Jianu cat si din drumul de exploatare modernizat retragerea fata de limita sudica a terenului va fi de 3 m.

3.7.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este : $D(S)+P+2E+ER(M)$;

3.8.Modul de utilizare a terenului

Se propune construirea de case de locuit individuale si locuinte colective mici si anexe aferente. Constructiile propuse vor avea un regim de inaltime max $D(S)+P+2E+ER(M)$. Se va respecta retragerea fata de limitele de proprietate laterale ;se vor respecta conditiile impuse prin codul civil. Suprafata minima a loturilor de teren este de 500 mp. conform Regulamentului Local de urbanism pentru zona de locuinte L2.1 Conform aceluiasi regulament se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ in interiorul proprietatilor minim 30%.

Valorile indicilor POT si CUT s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime.

Vor fi prevăzute spații verzi minim 30%

Suprafata minima a parcelelor este de 500 mp.

POT propus= 35%, CUT propus= 1,2

3.9.Bilant teritorial general .

	existent		proponere	
Spatii construite			2959.25	35
Circulatii carosabile / pietonale			1367.25	16.17
Spatii verzi amenajate			2536.5	30
Teren amenajat pentru extinderea strazii			1592	18.83
Spatii verzi neamenajate	8455	100		
Suprafata teren	8455	100	8455	100

3.10.Reglementari edilitare

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, gaze naturale si retea de apa -canal). Aceste retele sunt pe strada Iancu Jianu, la cca 100, strada situata in intravilanul localitatii.

Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe combustibil gazos.

4.0 Impactul socio-economic:

In urma realizarii celor 8 locuinte individuale si 2 locuinte colective mici (cu maxim 14 apartamente/imobil), precum si realizarea tuturor retelelor , zona studiata va avea un aspect urban , care , impreuna cu studiile anterioare existente, se constituie intr-un spatiu prielnic pentru locuire.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor se vor realiza din fonduri private

Intocmit
arh. SUCIU ADRIAN