

1. Introducere:1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATII DE AGREMENT, AMENAJARI EXTERIOARE, CIRCULATII, S(D) +P+4E+ER(M), Bistrita, strada Subcetate, nr. 38 , jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant: S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita

Data elaborarii: martie 2024

Beneficiar: SC INFLUENT SRL

1.2. Scopul și obiectivele generale ale PUZ:

- Solicitări ale temei-program.

Terenul care face obiectul lucrarii este un teren proprietate privata a SC INFLUENT SRL si are o suprafata de 60100 mp.; conform extraselor CF nr. 89592, 85042, 89451 si 89593. terenurile sunt situate in intravilanul localitatii Bistrita, in UTR 25, cu urmatoarele reglementari conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : UTR 25 - partial in subzona **L2**- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate, respectiv in subzona **M1**- subzona mixta (institutii si servicii publice de interes general), subzona cu interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal ; zona **V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat si zona **IS1** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea schimbarii regimului tehnic al terenurilor: schimbarea in

M1.1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri -locuinte colective, instituții si servicii publice de interes general si suprafete de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

M1.2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri - instituții si servicii publice de interes general si suprafete de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

L3.1 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+3E+ER(M).;

L3.2 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M).;

V1- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat (zona preluata si mentinuta conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spatiilor verzi din zonele urbane .

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic zonal sunt:

- Rezolvarea acceselor si a circulatiilor auto, pietonale si velo
- Studierea extinderilor retelelor edilitare
- Reglementarea functiunilor si delimitarea acestora
- Reglementarea retragerilor fata de aliniament / limitele de proprietate
- Realizarea unui concept de mobilara urbanistica

1.3. Delimitarea zonei reglementate. Delimitarea zonei studiate

- Delimitarea zonei reglementate

Zona reglementata face parte, conform PUG municipiu Bistrita, din intravilanul municipiului Bistrita. Este o zona , in prezent neconstruita, care prin prezentul studiu, aduce noi reglementari parcelelor pentru a putea fi construite de catre proprietarii acestora

- Delimitarea zonei studiate

Zona studiata este delimitata de terenurile studiate, precum si caile de acces la terenurile studiate, strada Subcetate, strada Matei Corvin, strada Drumul Dumitrei Vechi.

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

- Avizul de Oportunitate nr. 23/23.12.2020, 9/20,05,2024, 3/09,04,2025
- Certificatul de urbanism 1223/11.08.2020, 1615/07.09.2022, 2012/11,11,2024
- legislatia in vigoare in domeniul urbanismului , administratiei si constructiilor

2. Analiza critică a situației existente:

2.1. Contextul general. Evolutia zonei

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca zona situata in intravilan se afla in UTR 25 -partial in subzona **L2**- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E+M, in afara zonei protejate, respectiv in subzona **M1**- subzona mixta (institutii si servicii publice de interes general), subzona cu interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal ; zona **V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat si zona **IS1** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

- Documente strategice care vizează zona PUZ;

In prezent, conform PUG – Bistrita, terenurile nu sunt afectate de alte documente strategice. A fost realizat studiul de mobilitate PMUD 2021-2027, care studiaza zonele din jurul zonei studiate din punct de vedere al circulatiei auto, pietonale, velo.

2.2 Încadrarea în localitate:

- Poziția zonei față de intravilanul localității; zona de nord a municipiului
- Relaționarea zonei cu localitatea-ul, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc;

Terenul studiat este delimitat la est si vest de drumuri de exploatare, propuse prin alte documentatii urbanistice anterioare, pentru modernizare, iar la nord si sud de terenuri proprietati private. Avand in vedere pozitionarea fata de strada Subcetate si strada Drumul Dumitrei Vechi, accesul facil atat pentru aprovizionare cat si pentru viitorii locuitori, constituie un factor determinant pentru dezvoltarea unui ansamblu mixt.

2.3. Evoluția zonei reglementate și zonei studiate:

- Date privind evoluția zonei (istoric, administrativ, urbanistic, arhitectural și atestări documentare);

Zona studiată face parte dintr-o zona mai extinsă care cuprinde zone de locuințe individuale și locuințe colective. Evoluția zonei este una pozitivă în ceea ce privește nivelul locuirii, atât din punct de vedere al apropierii de zonele de agrement existente și propuse, precum și de posibilitatea amplasării unor zone cu caracter public: spații comerciale, grădiniță (sau creșă).

- Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității;

Zona studiată este integrată din punct de vedere al circulațiilor în structura de străzi existentă, respectiv strada Subcetate, strada Matei Corvin și strada Drumul Dumitrei Vechi, cu posibilitate de acces la toate aceste străzi.

- - Caracteristicile zonei studiate: structura și evoluția tramei stradale și a parcelarului; evoluția fondului construit: Terenurile studiate nu sunt construite în prezent. A fost studiat printr-un PUZ anterior o parcelare, care , pentru prezenta dezvoltare nu mai corespunde, astfel ca se propun trame stradale noi.

- - Sinteza dezvoltării urbanistice a zonei studiate: Datorită dezvoltării zonelor adiacente terenurilor studiate, s-a impus crearea unor zone care să corespundă nevoilor locuitorilor din zona. (spații comerciale, spații de servicii, spații de petrecere a timpului liber, locuințe individuale și locuințe colective)

2.4. Elemente ale cadrului natural:

Se va ține cont de:

- zonele de interdicție privind construcțiile (zone de protecție aferente lucrărilor hidrotehnice), în conformitate cu anexa nr. 2 la Legea Apelor nr . 107/1996 (cu modificările și adăugirile ulterioare);

- Caracteristicile cadrului natural: relieful, rețeaua hidrografică, clima, resurse naturale;

Din punct de vedere a cadrului natural, terenurile studiate nu prezintă probleme deosebite. Terenul are o ușoară pantă pe direcția nord-sud. Adiacent terenurilor studiate există șanțuri de desecare, care pot prelua apele pluviale din întreaga zonă. Nu există cursuri de apă în zona studiată.

Zona se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3 °C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680 mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest-est. Nu s-au evidențiat resurse naturale.

2.5. Caracteristici geotehnice:

- Zonificarea geotehnică a teritoriului și condiții de fundare;

Conform studiului geotehnic nr 737/2021, la data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au putut pune în evidență fenomene dinamice active pe suprafețele de teren analizate și nu au fost observate fenomene active. Nu se consideră necesară executarea unor lucrări de îmbunătățiri ale terenului.

- Identificarea arealelor cu interdicții temporare sau definitive de construire;

Nu sunt zone pentru care să fie dispuse interdicții temporare sau definitive de construire din punct de vedere a caracteristicilor geotehnice.

2.6. Caracteristici hidrotehnice:

- Caracteristici morfologice ale rețelei hidrologice;

Pe terenurile studiate nu există cursuri de apă care să impună restricții de construire.

- Caracteristici ale obiectivelor hidrotehnice:

Nu sunt obiective hidrotehnice pe terenurile studiate.

2.7. Circulații și transport:

- Conectivitate teritorială / Infrastructura de transport rutier;

Caile de circulație majoră din jurul zonei studiate sunt străzile Subcetate, Matei Corvin și Drumul Dumitrei Vechi. Acestea conduc către circulația majoră din strada Drumul Cetății.

- Parcare; în prezent terenurile studiate nu sunt amenajate nici cu accesuri auto nici zone de parcare; Parcarea se face pe terenul liber de construcții.
- Transport public; Se află o stație de transport în comun pe strada Subcetate.
- Moduri alternative de transport (infrastructura velo și cea pietonală); pe terenul studiat nu sunt configurate în prezent nici o circulație pietonală sau velo.
- Electromobilitatea; nu sunt dispuse nici o stație de încărcare nici pe teren nici în apropiere.

Din Studiul de mobilitate PMUD 2021-2027 se pot trage câteva concluzii:

-Propunere trasa strădală conform fig. 150 - completări de trasa strădală sugerate pentru zonele de expansiune

-Se pot observa mărirea fluxurilor de trafic conform fig 119 și 121 pentru anul de prognoza 2027 pe zona strada Subcetate.

-Pentru zona studiată este scenariul "Do minimum 2025", conform fig 147.

-Extinderea infrastructurii velo (conform fig 160) nu este studiată pe zona de interes pentru prezentul studiu.

Accesul existent propus din strada Subcetate este asigurat pe terenurile cu CF 75347 și CF 59261, ambele cu categoria de folosință "Drum"

Cele două accese din strada Matei Corvin sunt asigurate de pe drumurile de exploatare existente, conform adresei nr. 43481/15.05.2023 a Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița; conform evidențelor Direcției Administrație Publică Juridic, Serviciul Cadastru și Revendicări Imobiliare din cadrul primăriei mun. Bistrița, terenurile marcate au fost luate cu ocazia punerii în posesie ca și drumuri de exploatare.

2.8. Analiza morfologică:

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată; zona studiată are în prezent funcțiuni care au fost stabilite printr-un PUZ anterior, care au fost integrate în PUG municipiului Bistrița aprobat cu HCL 136/2013 : UTR 25 - parțial în subzona **L2**- subzona de locuire individuală cu regim

de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2E+M, în afara zonei protejate, respectiv în subzona **M1**- subzona mixta (instituții și servicii publice de interes general), subzona cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal ; zona **V1**- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat și zona **IS1** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit; Rezerve de teren; Zona studiată nu este construită
- Asigurarea cu servicii publice a zonei, în corelare cu zonele vecine (sănătate, educație, cultură, sport etc); zona studiată nu este echipată cu servicii publice.
- Rețeaua de spații verzi (conform Legii nr. 24/2007); fata de zonele verzi publice existente sunt următoarele distanțe : 2200 m, zona de agrement Lac, 3000 m, pădurea Schulerwald

2.9. Tipuri de proprietate asupra terenurilor. Ocuparea terenurilor

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren și construcții) din zonă:
 - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
 - terenurile sunt libere de construcții;

2.10. Echipare tehnico-edilitară:

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (rețele de distribuție a apei potabile, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, iluminat public, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare gaze naturale, termoficare – după caz);

În zona **sunt** rețele tehnico-edilitare (energie electrică, rețea de apă și canal și gaze naturale). Toate aceste rețele sunt pe strada Subcetate și strada Drumul Dumitrei Vechi, strazi situate în intravilanul localității. Terenul este traversat parțial de o rețea de medie tensiune (20 kV).

În zona **sunt** rețele tehnico-edilitare (energie electrică, gaze naturale și rețea de apă și canal). Retelele sunt situate atât pe strada Subcetate, cât și pe strada Drumul Dumitrei Vechi, cu posibilitate de extindere.

-rețea apă: pe strada Drumul Cetății, există bransament la această rețea (PEHD Dn=160 mm.)

-rețea canalizare: pe strada Drumul Cetății, există bransament la această rețea (PVC Dn=315 mm.)

-rețea energie electrică: pe strada Drumul Cetății, există bransament la această rețea.

-rețea gaze naturale: pe strada Drumul Cetății, există bransament la această rețea (PE 63 mm).

2.11. Probleme de mediu:

În prezent terenurile cu CF 89592, 85042, 89451 au categoria de folosință: livada conform extraselor CF, care nu ridică probleme de mediu. Terenul cu CF 89593 are categoria de folosință "Drum", care face parte din amenajarea propusă.

2.12. Opțiuni ale factorilor interesați:

Nu s-au întocmit studii urbanistice pentru zona studiată după elaborarea PUG -ului Bistrita. Terenul este situat în intravilanul localității Bistrita, în UTR 25, cu următoarele reglementări conform PUG Municipiul Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : M1 – subzona mixta, aflată în afara zonei protejate cu regim de înălțime maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general; L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2E+M, în afara zonei protejate.

3. Analiză SWOT ;

	Puncte tari (Strengths)	Puncte slabe (Weaknesses)	Oportunitati (Opportunities)	Riscuri (Threats)
Incadrare in oras	-Pozitie in intravilan Bistrita; -amplasare cu deschidere la 2 strazi: strada Subcetate si strada Drumul Dumitrei Vechi; -panta terenului: SE-NV;	-pozitie concurenta ca oferta pentru spatii destinate comerului, serviciilor si locuintelor;	-potential de dezvoltare a unor zone reprezentative, atat pentru zona Subcetate cat si pentru zona DN 17 C;	-dezvoltare extensiva , necontrolata a zonelor in prezent neconstruite;
Regim functional – mod de utilizare a terenului	-existenta functiunilor mixte;	-acces aprovizionare spatii comerciale; -acces mijloace de transport in comun;	-posibilitati de amplasare a functiunilor care pot atrage investitii (spatii comerciale, locuinte); -oportunitati de creare a unor nuclee de functiuni de recreere si importanta locala si petrecere a timpului liber;	-nivel scazut al cererii pentru spatii de birouri, apartamente, spatii comerciale; -pretul terenului;
Circulatii – accesibilitate	-accesibilitate auto foarte buna; -posibilitatea racordarii strazilor interioare propuse si la strada Subcetate, strada Matei Corvin strada Drumul Dumitrei vechi;	-accesibilitate pietonala redusa; -acces aprovizionare spatii comerciale; -acces mijloace de transport in comun;	-Posibilitate de amenajare a strazii Matei Corvin; -posibilitatea amenajarii de trasee pietonale, velo si crearea de zone pietonale -posibilitatea amenajarii de parcaje la nivelul demisolului sau subsolului ;	-cresterea traficului in zona;
Configuratia spatial volumetrica a zonei si tipuri de functiuni	-in prezent nu exista o configurare a zonei bine stabilita;	-prezenta unor zone destructurate, cu multiple tipuri de functiuni in apropierea zonei studiate	-potential pentru noi configurari spatiale reprezentative cu arhitectura de calitate; -potential de revitalizare si reconfigurare a spatiului public prin crearea de pietete si trasee pietonale; -regandirea din punct de vedere functional a zonei;	-posibilitatea redusa a finantarii viitoarelor proiecte pe parcelele invecinate; -lipsa interesului si a participarii la proiectele de imagine urbana; -interventii necontrolate pe terenurile invecinate;

4. Diagnostic. Disfuncționalități și propuneri de diminuare/eliminare a disfuncționalităților;

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Acces auto si pietonal- existente pe drumuri de exploatare existente , pietruite, subdimensionate Trotuare inexistente	Propunere modernizare zona de acces dinspre strada Subcetate – în baza studiilor anterioare se creaza accesul dinspre strada Subcetate. Se propune realizarea accesului dinspre strada Drumul Dumitrei Vechi prin intermediul strazii Bogdan Voda; se propune realizarea a doua accese dinspre strada Matei Corvin
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Se propune crearea de strazi in interiorul parcelelor studiate care sa preia traficul auto si pietonal. Amenajarea peisagera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, alei auto, spatii verzi, spatii de joaca, parcare auto, accese auto pentru parcarile subterane).
In prezent , prin PUZ-ul anterior, preluat in PUG, s-au stabilit niste functiuni care nu mai corespund cu functiunile dorite de beneficiar.	S-au creat mai multe zone functionale pentru a raspunde cerintelor beneficiarului, zona de locuinte colective, zona de spatii mixte;

5. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

5.1. Valorificarea cadrului natural:

Din punct de vedere al conditiilor de construire, terenul are o panta generala de 3% pe directia NV-SE si nu prezinta nici un risc din punct de vedere al stabilitatii terenului

5.2. Condiții geotehnice:

- Condiții de fundare: Concluzii conform Studiului geotehnic nr. 737/2021:
 - prezentul obiectiv se încadrează în categoria C – normala conform HG 766/1997
 - apa subterana nu a fost interceptata in forajul F,1 in aceste conditii nu sunt necesare lucrari de epuismen la executarea sapaturilor;
 - din punct de vedere al intensitatii seismice, amplasamentul investigat se situeaza in macrozona seismica de clacul „6”, caracterizata prin miscari seismice cu intensitate redusa, cu valoarea de varf a acceleratiei $a_g=0,10$ si perioada de colt $T_c=0,7$ s. Coeficientul de amplificare se va calcula functie de perioadele oscilatiilor proprii T_r – ale constructiei si perioada de cilt – T_c ;
 - in stratul de prafuri nisipoase-argiloase, presiunea conventionala de baza poate fi considerata 260 kPa (conform NP 112/2014)

5.3. Condiții hidrotehnice: Nu sunt necesare lucrări hidrotehnice pe terenul studiat.

5.4. Dezvoltarea și organizarea circulațiilor. Mobilitate urbană:

Din Studiul de mobilitate PMUD 2021-2027 se pot trage cateva concluzii:

- Propunere trama stradala conform fig. 150 - completari de trama strada sugerate pentru zonele de expansiune
- Se pot observa marimea fluxurilor de trafic conform fig 119 si 121 pentru an de prognoza 2027 pe zona strada Subcetate.
- Pentru zona studiata este scenariul "Do minimum 2025", conform fig 147.
- Extinderea infrastructurii velo (conform fix 160) nu este studiata pe zona de interes pentru prezentul studiu.

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe strada Drumul Dumitrei Vechi , strada Matei Corvin si pe strada Subcetate.

Accesul existent propus din strada Subcetate este asigurat pe terenurile cu CF 75347 si CF 59261, ambele cu categoria de folosinta “Drum”

Cele doua accese din strada Matei Corvin sunt asigurate de pe drumurile de exploatare

existente, conform adresei nr. 43481/15.05.2023 a Directiei Patrimoiu din cadrul Primariei Municipiului Bistrita; conform evidentelor Directiei Administratie Publica Juridic, Serviciul Cadastru si Revendicari Imobiliare din cadrul primariei mun. Bistrita, terenurile marcate au fost lasate cu ocazia punerii in posesie ca si drumuri de exploatare.

- Organizarea circulației rutiere;

Se propun strazi de categoria III colectoare, cu un profil de 9 metri (6 m. carosabil si cate doua trotuare de cate 1.5 m. pe fiecare parte: strada A , continuare a strazii prevazute in PUZ -ul aprobat cu HCL102-2020, strada B (completare a strazii prevazute in in PUZ -ul aprobat cu HCL102-2020), strada care face legatura cu strada Matei Corvin, strada C, strada D si drumul de exploatare existent (care se propune a fi modernizat), care face legatura cu strada Matei Corvin si cu strada Bogdan Voda(legatura catre strada Drumul Dumitrei Vechi)

Parcaje si garaje

-se propun zone de parcare supraterane pentru vizitatori si clienti pe drumurile nou create (strada A, strada C, strada D si drumul de exploatare. Se propun parcare subterane sub toate cladirile propuse pentru parcare autovehiculelor .

-Imobile de locuit : se va prevedea un loc de parcare la fiecare apartament

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

-Pentru zona de birouri se vor prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati si un plus de 20 % pentru invitati (conform HG 525/1996).

- Organizarea circulației pietonale; se vor realiza trotuare de 150 cm latime.

5.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici:

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- 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; Vor fi prevăzute spații verzi minim 30%. Se propun perdele de vegetatie la limitele de proprietate pentru a nu avea impact din punct de vedere al zgomotului fata de vecinatati. Se propune vegetatie mica si medie, amplasata pe laturile care se invecineaza cu alte proprietati private (arbusti de talie medie (tisa, tuia, artar, buxus);

BILANȚ TERITORIAL

Zona M1.1	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			6567,05	35
Drumuri, parcaje, alei			6567,05	35
Spatii verzi amenajate			5628,9	30
Spatii verzi neamenajate	18763	100		
Suprafata teren	18763	100	18763	100
Zona M1.2	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			2828	35
Drumuri, parcaje, alei			2828	35
Spatii verzi amenajate			2424	30

Spatii verzi neamenajate	8080	100		
Suprafata teren	8080	100	8080	100
Zona L3.1	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			3804,5	35
Drumuri, parcaje, alei			3804,5	35
Spatii verzi amenajate			3261	30
Spatii verzi neamenajate	10870	100		
Suprafata teren	10870	100	10870	100
Zona L3.2	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			7490	35
Drumuri, parcaje, alei			7490	35
Spatii verzi amenajate			6420	30
Spatii verzi neamenajate	21400	100		
Suprafata teren	21400	100	21400	100
Zona V1	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Spatii verzi amenajate	987	100	987	100

Bilant teritorial general	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			20689,55	34,43
Parcaje supraterane (163 parcari)			2445	4,07
Spatii verzi amenajate			17733,9	29,51
Spatiu verde (V1), conform PUG	987	1.64	987	1,64
Suprafata teren aferent circulatii auto			5413	9
Suprafata teren circulatii pietonale			12831,55	21,35
Spatii verzi neamenajate /gradina/alei	59113	98.36		
Suprafata teren	60100	100	60100	100

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenții.

M1.1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri - locuinte colective, instituții si servicii publice de interes general si suprafete de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

M1.1 – S = 18763 mp.

POT propus = 35 %

CUT propus = 1,96

Se propun: - cca 308 apartamente

-spatii comerciale la parterul imobilelor : cca 1000 mp.

-minim 300 parcare subterane (1parcare / apartament)

-61 parcare supraterane

M1.2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri - instituții si servicii publice de interes general si suprafete de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

M1.2 – S = 8080 mp.

POT propus = 35 %

CUT propus = 1,96

Se propun: -

-spatii comerciale si servicii: cca 6500 mp.

-150 parcare subterane

-26 parcare supraterane

L3.1 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+3E+ER(M);

L3.1 – S = 10870 mp.

POT propus = 35 %

CUT propus = 1,61

Se propun: - cca 198 apartamente

-minim 200 parcare subterane (1 parcare / apartament)

L3.2 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M).;

L3.2 - S = 21400 mp.

POT propus = 35 %

CUT propus = 1,96

Se propun: - cca 275 apartamente

-250 parcare subterane (1 parcare / apartament)

-64 parcare supraterane

V1- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat (zona preluata si mentinuta conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane .

V1 – S = 987 mp.

POT propus = 5 %

CUT propus = 0,05

5.6. Propuneri de dezvoltare spațială:

- Configurare arhitectural urbanistică. Siluetă urbană propusă;
Se propun volume individuale de maxim S(D)+P+4E+ER(M). Pentru zona principala M1,2 se propune legarea corpurilor cu inaltime S(D)+P+4E+ER(M) cu zone parter pentru spatii comerciale si de servicii

- Rețele spații verzi și spații mineralizate;

Se vor amenaja spații verzi și zone de petrecere a timpului liber: scuaruri, zone de promenadă, spații de joacă pentru copii; se vor prevedea la nivelul aliniamentelor stradale plantatii de arbori și arbuști ornamental, amplasați conform normativelor la o distanță între ei la 20 m pentru specii cu coroană sferică, ovală sau tubulară, respectiv 15 m la specii cu coroană piramidală și la o distanță de minim 3 m. față de marginea părții carosabile (Ordin 1294/2017 – Condiții de amplasare a pomilor în zona drumurilor publice din localitățile urbane și rurale, categorie de drum I - IV;). Se va avea în vedere respectarea Legii 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.

Material dendrologic propus : arbori și arbuști ornamental

Artar japonez - Acer Palmatum

- caracteristica : decorative
- forma: arbust
- înălțime maturitate: 5 m.
- culoare frunze: roșu
- utilizare: parc, grădina



Oțetar roșu (Rhus Typhina)

- caracteristica : decorative
- forma: arbust
- înălțime maturitate: 8 m.
- lățime maturitate: 5 m.
- culoare frunze: verde, roșu
- utilizare: parc, grădina



Ienupar auriu (Juniperus pf. Pfitzeriana Aurea)

- caracteristica : vesnic verde, gard viu
- forma: arbust
- înălțime maturitate: 1.5 m.
- lățime maturitate: 5 m.
- culoare frunze: galben, verde
- utilizare: parc, grădina



Ienupar albastrui (Juniperus pf. Pfitzeriana Glauca)

- caracteristica : vesnic verde
- forma: arbust
- înălțime maturitate: 2 m.
- lățime maturitate: 2 m.
- culoare frunze: verde, albastru
- utilizare: parc, grădina

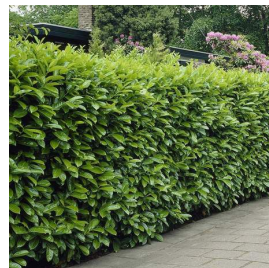


Alun roșu (Corylus maxima Purpurea)

- caracteristica : decorative
- forma: arbust
- înălțime maturitate: 6 m.
- lățime maturitate: 1 m.
- culoare frunze: mov
- utilizare: parc, grădina



Laurocires (Prunus laurocerasus Reynvanii)
 -caracteristica : decorative, gard viu
 -forma: arbust
 -inaltime maturitate: 2-4 m.
 -latime maturitate: 2-4 m.
 -culoare frunze: verde inchis
 -utilizare: parc, gradina, gard viu



Catalpa bignonioides Nana
 -caracteristica : decorative
 -forma: arbust talie medie
 -inaltime maturitate: 3-4 m.
 -latime maturitate: 2-3 m. (sfera)
 -culoare frunze: verde inchis, (cca 10-20 cm)
 -utilizare: parc, gradina , aliniamente



Cires Ornamental Globular Umbriculifera
 -caracteristica : decorative
 -forma: arbust talie medie
 -inaltime maturitate: 4-5 m.
 -latime maturitate: 2-3 m. (sfera)
 -culoare frunze: verde inchis
 (portocaliu – rosiatic toamna)
 -utilizare: parc, gradina , aliniamente



- Măsuri de creștere a eficienței energetice a fondului construit; Se propun clădiri cu o eficiență energetică crescută: amplasarea de panouri fotovoltaice, realizarea unor termosisteme cu eficiență energetică crescută, realizarea iluminatului ambiental cu corpuri de iluminat led.
- Dezvoltarea infrastructurii de servicii (dotări) publice (sănătate, educație, asistență socială, cultură, sport).

Se propun amplasarea de spații de dotări publice, atât în zona M1.1 (posibilitate amplasare creșterea cu deschidere către spațiile libere), cât și în zona M1.2, zona destinată exclusiv dotărilor publice (clinica sau servicii medicale, servicii de îngrijire). Se propun în zonele libere amplasarea de echipamente sportive pentru spații publice cu posibilitate de jocuri colective (de tip street ball)

5.7. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii:

- Alimentare cu apă;
- Canalizare;
- Alimentare cu energie electrică;
- Telecomunicații;
- Alimentare cu gaze naturale;

S-a realizat proiect pentru extinderea rețelelor de apă -canal, avizate în Comisia tehnico economică din cadrul Aquabis SA, Aviz CTE nr. 2431 din 01.02.2024.

S-a realizat un studiu pentru identificarea necesarului de energie electrică și posibila amplasare a unui post de transformare pentru zona studiată.

La nivelul solului (sau la nivelul demisolului, în funcție de conformația imobilelor) se va amplasa zona de depozitare pubele pentru depozitarea selectivă a gunoierului. La amplasarea la nivelul solului a zonei de colectare selectivă se propun tomberoane îngropate cu sistem automat de ridicare. La nivelul subsolului se va asigura accesul mașinii de colectare până în apropierea pubelelor. Frecvența de ridicare a tomberoanelor va fi zilnică.

Toate cheltuielile generate de extinderea rețelelor interne vor fi suportate de către beneficiar.

5,7,1 DESCRIEREA SOLUȚIEI TEHNICE INSTALAȚII ELECTRICE EXTERIOARE PE AMPLASAMENT

Instalațiile electrice exterioare cuprind: alimentarea cu joasă tensiune a tuturor imobilelor de pe amplasament care se vor construi în etapa viitoare și circuitele de iluminat exterior.

SOLUȚIA DE ALIMENTARE CU MEDIE TENSIUNE

Alimentarea amplasamentului cu energie electrică va fi realizată conform avizului de racordare emis de către societatea furnizoare de energie electrică, în cadrul unui contract separat, punctul de alimentare fiind realizat prin două posturi de transformare amplasate la limita de proprietate (câte un post pentru fiecare etapă de construire). Prezentul proiect nu tratează alimentarea posturilor de transformare și nici posturile de transformare. Ele se vor realiza conform descrierii din avizului de racordare și va fi executat de o firmă atestată pentru astfel de lucrări.

Executantul instalațiilor de medie tensiune va trebui să ceară aprobarea planurilor de către serviciile tehnice ale furnizorului local de energie electrică.

POSTURI DE TRANSFORMARE

S-au prevăzut următoarele posturi de transformare pentru clădiri: PT1 - 1x1600 kVA ce deservește firidele FE1.....FE6 și, PT2 - 1x1600 kVA ce deservește firidele FE7.....FE15. Construcția propriu-zisă a ansamblului se va realiza pe etape, astfel ca în prima fază se va realiza postul PT1 și ulterior postul de transformare PT2. Pentru o evaluare mai exactă a capacității transformatoarelor se vor consulta bilanțurile energetice pentru fiecare clădire, după ce vor fi finalizate proiectele de instalații electrice interioare. Astfel că după consultarea bilanțurilor energetice se va face o reevaluare a necesarului de energie și a capacităților transformatoarelor indicate în prezentul proiect.

Transformatoarele vor fi uscate 20/0.4kV, tensiune secundar 410 V +/- 2,5%, carcasă metalică IP31, protecție termică. În posturile de transformare se vor monta ventilatoare ce vor fi comandate din termostate de temperatură. Temperatura de pornire a ventilatoarelor va fi de +40 grade C. În înfășurările transformatoarelor se vor monta sonde de temperatură care vor acționa întreruptoarele de medie tensiune la prezența unei temperaturi mai mari de 120 grade C.

SOLUȚIA DE DISTRIBUTIE PE JOASA TENSIUNE

Din posturile de transformare se vor alimenta în buclă firidele de rețea prevăzute pentru fiecare clădire. Astfel vom avea pentru postul de transformare PT1 - patru bucle de alimentare și pentru postul PT2 - cinci bucle de alimentare conform schemei. Având în vedere că aceste construcții sunt realizate în două etape, pentru etapa a II-a s-au prevăzut doar tuburi de rezervă astfel încât la extindere să poată fi făcute legăturile fără a aduce spargerii în carosabil, trotuare etc. Pentru alimentarea iluminatului exterior din incintă etapa I s-a prevăzut un tablou electric tip montat pe peretele postului de transformare PT1.

Acest tablou de joasă tensiune 230/400 V va fi metalic având grad de protecție de minim IP54/IK08, și va avea rezervă de spațiu de 20%. Firidele de rețea vor fi de tip E2-6, metalice, având grade de protecție de minim IP54/IK08. Firidele de rețea vor fi montate aparent pe pereții clădirilor.

Alimentarea tablourilor de distribuție și a firidelor se face cu cabluri din cupru. Cablurile circuitelor electrice exterioare se pozează în pământ. Adâncimea de pozare este de 0,8m. Cablurile se pozează în șanț în pat de nisip urmând a fi marcate cu folii avertizoare și acoperite cu balast. La trecerile pe sub carosabil cablurile sunt protejate în tuburi de protecție.

ILUMINATUL ÎN INCINTĂ

Iluminatul în incintă se realizează cu aparate tip Philips Urbana EPS300 echipate cu lămpi SON-T 150W, montate pe stâlpi din oțel zincat, ornamentali de 3,5 m înălțime utilă. Cablurile circuitelor electrice de iluminat sunt de cupru și se pozează în pământ la o adâncime de 0,8m. Cablurile se pozează în șanț în pat de nisip urmând a fi marcate cu folii avertizoare și acoperite cu balast. La trecerile pe sub drumuri cablurile sunt protejate în tuburi de protecție. Nivelul de iluminare mediu realizat în parcare este de 10 lx. Comanda circuitelor se face automat prin întreruptor crepuscular.

5.8. Protecția mediului și reducerea impactului schimbărilor climatice:

Prin propunerile din prezentul studiu se vor lua în considerare eficientizarea folosirii resurselor regenerabile în cât mai multe cazuri posibile. Atât pe timpul execuției cât și pe timpul exploatării obiectivelor se va avea în vedere minimizarea impactului asupra mediului. Se vor crea condiții pentru deozitarea selectivă a deșeurilor, se vor avea în vedere rezolvarea scurgerii apelor astfel încât să nu afecteze solurile existente.

Se va avea in vedere pastrarea unei suprafete de minim 30 % de spatii verzi pentru fiecare zona propusa si se va evita acoperirea terenului natural mai mult decat necesarul pentru crearea unor spatii ambientale placute.

5.9. Circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică:

Circulația terenurilor. Determinarea circulației terenurilor între deținători .

Se propune trecerea in domeniului public pentru circulatia auto a unei suprafete de 5560 mp.

Obiective de utilitate publică.

Pe terenul studiat nu exista obiective de utilitatea publica. Se propun si spatii de servicii (servicii medicale, sau de invatamant) si zone cu acces liber al publicului (spatii de agrement, parc, loc de joaca pentru copii). Se propun ca zonele de circulatii sa fie cedate domeniului public.

Prin estimarea populatiei se poate face dezvoltarea din punct de vedere al obiectivelor de utilitate publica, in special unitati de invatamant (atat prescolar cat si scolar) in zona . Conform recomandări RUR – Ghid dimensionare dotări se poate estima populatia din zona prezentata:

-Estimări ale creșterii populației prin implementare PUZ: Număr total de locuințe estimat: cca 650 apartamente

-Populația totală estimată 1950 locuitori

-Populație antepreșcolară estimată (sub 3 ani) 18 (9 copii/1000 locuitori)

-Populație preșcolară estimată (3-6 ani) 127 copii (6,5 % din numărul total de locuitori estimat)

-Populație școlară estimată (7 – 15 ani) 341 elevi (17,5 % din numărul total de locuitori estimați)

6. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ

- Plan de etapizare a investițiilor

-Intocmire documentatii cadastrale in vederea dezmembrarii terenurilor aferente cailor de circulatie ;

-Intocmire documentatii tehnice in vederea obtinerii Autorizatiilor de construire pentru realizare cai de acces; trasare ax drumuri si stabilire regim de aliniere.

-Realizare proiecte de extindere retele edilitare : apa-canal, energie electrica, gaze naturale, retele de telecomunicatii si obtinere Autorizatie de construire pentru realizare retele edilitare.

-Realizare proiecte tehnice pentru fiecare imobil si obtinere Autorizatia de construire.

-realizare proiecte de amenajare a spatiilor ramase neconstruite : proiecte de amenajare peisagistica, amenajare spatii de joaca, spatii de promenada.

-Receptionarea si darea in folosinta a tuturor obiectivelor de investitii.

Toate cheltuielile cu realizarea investitiilor prezentate se vor realiza din fonduri private.

Suprafetele de teren care se vor ceda domeniului public vor putea face obiectul unui contract public privat pentru amenajarea lor, sau se vor ceda cu anumite conditii care se vor lua de comun acord intre investitorul privat si administratia locala, in ceea ce priveste amenajarea lor.

Intocmit
arh. Suci Adrian
arh. Michiu Mariana