

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Denumirea obiectivului	INTOCMIRE DOCUMETATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE SI PARCAJE
Beneficiari	NAGHI DUMITRU-CRISTIAN Jud. Bistrita-Nasaud, Mun. Bistrita, Str. Solomon Halita nr.1, sc.D, ap. 45
Amplasament	Str. Subcetate, Nr.40, Jud. Bistrita-Nasaud, loc. Bistrita Rid: „Livada S.C.P.P.”, Jud. Bistrita-Nasaud, loc Bistrita
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1344 / 2019
Faza de proiectare	P.U.Z.

Echipa de proiectare

Sef de proiect	Arh. Claudiu Botea
Verificat	Arh. Valentin Moldovan
Proiectat	Arh. Daniela Rusu Arh. Florina Alb Arh. Mihai Cacuci Arh. Alexandru Greceniuc Arh. Stag. Andrei Rus Arh. Stag. Sebastian Scarlat Arh. Stag. Oana Iulia Oana Stud. arh. Patricia Bibart

A. PIESE SCRISE:

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

A.01.	PLAN DE INCADRARE IN PUG, TERITORIU SI ZONA	sc. 1:1 000, 1:2 000
A.02.	PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	sc. 1:500
A.03.	PLAN DE SITUATIE EXISTENTA – suprapunere cu PUZ existent	sc. 1:1 000
A.04.	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	sc. 1:500
A.05.	PLAN POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA	sc. 1:500, 1:300
A.06.	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARA	sc. 1:750
A.07.	PLAN DE CIRCULATIA PARCELELOR	sc. 1:750
A.08.	PLAN CIRCULATII SI DOTARI	sc. 1:5 000

Anexa 1 CONCEPT	fara scara
Anexa 2 CONCEPT	fara scara
Anexa 3 CONCEPT	fara scara

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei**
- 1.2 Obiectul PUZ**
- 1.3 Surse de documentare**

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei**
- 2.2 Incadrare in localitate**
- 2.3 Elemente ale cadrului natural**
- 2.4 Circulatia**
- 2.5 Ocuparea terenurilor**
- 2.6 Echiparea edilitara**
- 2.7 Probleme de mediu**
- 2.8 Optiuni ale populatiei**

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2 Prevederi ale PUG**
- 3.3 Valorificarea cadrului natural**
- 3.4 Modernizarea circulatiei**
- 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,**
- 3.6 Indici urbanistici**
- 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare**
- 3.8 Protectia mediului**
- 3.9 Obiective de utilitate publica**

4 CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE SI PARCAJE
Beneficiar	NAGHI DUMITRU-CRISTIAN Jud. Bistrita-Nasaud, Mun. Bistrita, Str. Solomon Halita nr.1, sc.D, ap. 45
Amplasament	Str. Subcetate, Nr.40, Jud. Bistrita-Nasaud, loc. Bistrita Rid: „Livada S.C.P.P.”, Jud. Bistrita-Nasaud, loc Bistrita
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1344 / 2019
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborarii	AUGUST 2019

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, Naghi Dumitru-Cristian, pentru lucrarea „**INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE SI PARCAJE**”, pe strada Subcetate, nr.40, jud. Bistrita-Nasaud, loc. Bistrita

Obiectul lucrării consta în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional și estetic al terenului studiat, în vederea construirii unui ansamblu format din trei imobile de locuințe colective.

Accesul la ansamblu se va realiza de pe drumul de acces reglementat prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L. și anume „Strada A” care leaga strada Subcetate de drumul de exploatare (Strada B) paralel cu aceasta. Din „Strada A” o alee de circulație de incintă va deservi cele trei imobile ale ansamblului. Aceasta va dispune de două sensuri de circulație, două benzi de parcare perpendiculare pe axul drumului, câte una pe fiecare parte a acestuia și două circulații pietonale materializate prin trotuare cu lățime de 1.20m.

Pentru a deservi ansamblul de locuinte se va realiza un loc de joaca pentru copii dispus in partea nord-estica a ansamblului, intre unul dintre imobile si limita de proprietate cu parcela dinspre nord-est

Terenul studiat este compus dintr-un numar de sapte parcele incadrate prin PUG in vigoare in UTR 25. Acestea se suprapun cu Subzona M1 – subzona mixta situata in afara limitelor protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (institutiile servicii publice de interes general, servicii, locuinte).

Suprafata reglementata prin prezentul PUZ este cea aferenta subzonei M1 care va fi modificata prin prezentul PUZ in M1* datorita modificarilor aduse la regulamentul M1, asa cum este acesta reglementat prin PUG.

Zona reglementata are in componenta sa strada de acces notata in partea desenata a prezentei documentatii ca „Strada A”, care a fost reglementata prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRUCT S.R.L.. Gabaritul si pozitionarea acestei strazi a fost pastrata prin prezenta documentatie, si a fost prevazuta o suprafata de teren pentru posibilitatea largirii in viitor a acestei strazi, de la un gabarit de 8.00m la un gabarit de 9.00m.

In acest moment toate parcelele sunt libere de constructii.

1.3 Surse de documentare

Pentru prezenta documentatie au fost obtinute anterior urmatoarele avize si documente:

CU 102 din 29.01.2019

Aviz de oportunitate nr. 6 din 09.05.2019

Avize si acorduri privind utilitatile publice si infrastructura

Prezenta documentatie a fost intocmita pe o suprafata de 8 958.00 m² compusa din 7 parcele, identificate cu numar cad. 75344, 75514, 75515, 75517, 75518, 59261, 75347.

2 STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Terenul studiat este situat in zona periferica a localitatii, in intravilanul acesteia, in partea nord-vestica a acesteia. Zona din imediata apropiere a terenului alcatuita din livezi dezafectate, parcele cu locuinte de tip periferic si terenuri agricole.

Strada Subcetate, din care se va realiza accesul pe terenul studiat dispune de un parcellar de tip periferic, in care adancimea parcelelor este considerabil mai mare decat frontul la strada.

In zona studiata au fost realizate o serie de alte studii urbanistice, in principal pentru locuinte colective sau individuale, dintre care cel mai remarcabil studiu urbanistic este cel de amplasare in 2005 a imobilelor de locuinte colective ANL de pe strada Busuiocului respectiv strada Magnoliei. De asemenea, pentru terenul aflat in apropierea terenului studiat, la nord de acesta, a fost intocmit PUZ DE CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SC EUROBIS CONSTRUCT SRL.

Se remarca astfel faptul ca zona se afla intr-un proces domol de urbanizare a zonelor agricole dezfectate, pozitionarea acestuia fiind una buna, aproape de centrul localitatii - datorita amplasarii acestuia pe directia perpendiculara a axului istoric de dezvoltare a localitatii si anume axul SV – NE.

2.2 Incadrarea in localitate

Terenul studiat se gaseste in partea nord-vestica a localitatii, pe strada Subcetate, in zona periferica a localitatii, intr-o zona fosta agricola, aflata in proces de urbanizare.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este relativ plat, in apropierea acestuia regasindu-se o serie de livezi dezafectate. Pe partea nord-estica a terenului se gaseste un canal de drenare a apelor pluviale, o mare parte din terenurile aflate in vecinatate fiind terenuri agricole. De asemenea, paralel cu canalul mentionat anterior se regaseste un drum de exploatare agricol – Strada B. Acesta din urma poate avea o importanta ridicata in dezvoltarea urbanistica pe termen lung, avand o dispunere favorabila, paralel cu strada Subcetate, strada bine constituita.

Pe teren nu se regasesc forme remarcabile de relief sau parti accidentate.

2.4 Circulatia

Accesul auto si pietonal in zona studiata se realizeaza in prezent pe drumul agricol aflat in imediata vecinatate a terenului studiat, cu acces dintr-un brat perpendicular pe strada Subcetate, aflat la circa 100m in nordul terenului studiat. De asemenea, pe acest drum agricol care deserveste zona se poate accede din strada Iancu Jianu, aflată in estul investitiei, strada cu strat rutier de pietris.

Strada „A” din aceasta documentatie a fost preluata din PUG ca parte a PUZ-ului avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSTRUCȚII S.R.L.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este compus dintr-un numar de sapte parcele incadrate prin PUG in vigoare in UTR 25. Acestea se suprapun cu Subzona M1 – subzona mixta situata in afara limitelor protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (instituti servicii publice de interes general, servicii, locuinte).

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia este situat in intravilanul municipiului Bistrita. Terenul are o forma poligonala neregulata si este incadrat la nord-vest si sud-vest de terenuri proprietate private iar la nord-est si sud-est de drumul de exploatare agricola.

Vecinatatile sunt :

Nord - vest: Platon Ioan, nr. cad 75346
Naghiu Vasile, nr. cad 75343
Vartolomei Iacob Benjamin, Vartolomei Ioana, nr. cad 59262

Sud - vest: Strada Subcetate
Urs Saveta, nr. cad 10092, CF 64296
Nedelea Nicolae, nr. cad 10093, CF 5719
Nedelea Aurel, nr. top 6433/4/2/1, 6434/4/2/1, 6435/4/2/1, CF 5650
Rus Ioan, nr. top 6435/1/1, CF 1278
Harosa Marinela, nr. cad 8101, CF 54653
Rosu Petre, nr. top 6433/10, 6434/10, 6435/10
Pop Alexandru, Pop Maria, Szekely Ana, Scridonesi Flavia, Georgescu

Flavia, nr. top 6433/5, 6434/5, 6435/5, CF 62143

Sud - est: Drum agricol

Nord - est: Drum agricol

Regim juridic

Prezenta documentatie PUZ se intocmeste pe suprafata a 7 parcele identificate prin numar cadastral 75344, 75514, 75515, 75517, 75518, 59261, 75347.

Conform CF pe parcelele studiate proprietarii sunt:

CAD 75344 – CUCERZAN CLAUDIA-ALINA

CAD 75514 – CUCERZAN CLAUDIA-ALINA

CAD 75515 – CUCERZAN CLAUDIA-ALINA

CAD 75517 – CUCERZAN CLAUDIA-ALINA

CAD 75518 – CUCERZAN CLAUDIA-ALINA

CAD 59261 – COSTIN MARIAN-CRISTIAN si sotia COSTIN MARINELA

Toate terenurile mentionate anterior sunt libere de constructii.

Suprafata totala propusa pentru studiu PUZ este de 8 958.00 m² distribuita astfel:

CAD 75344 – 2 819.00 m²

CAD 75514 – 169.00 m²

CAD 75515 – 1 343.00 m²

CAD 75517 – 410.00 m²

CAD 75518 - 3 482.00 m²

CAD 59261 – 319.00 m²

CAD 75347 – 416.00 m²

Pe terenul identificat prin CAD 59261, in cartea funciara a imobilului, la capitolul sarcini apare inscris:

- drept de servitute de trecere cu piciorul si autoturismul, in favoarea fondului dominant, imobilul din cfe 75515.
- drept de servitute de trecere cu piciorul si autoturismul, in favoarea fondului dominant, imobilul din cfe 75518.

Pe terenul identificat prin CAD 75347, in cartea funciara a imobilului, la capitolul sarcini apare inscris:

- drept de servitute de trecere cu auto si piciorul pe tot parcursul anului in favoarea parcelelor cu nr cad 75343 si 75344

Regim economic

Categoria de folosinta a terenului, conform CF este dupa cum urmeaza:

CAD 75344, CAD 75514, CAD 75515, CAD 75517, CAD 75518 – teren agricol

CAD 59261 – curti constructii

CAD 75347 – drum

Regimul tehnic

Conform **PUG al Municipiului Bistrita**, amplasamentul care face obiectul acestei documentatii se afla in subzona functionala **M1 = Zona mixta** - *subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri*.

Parametrii tehnici maximi admisi pentru **UTR M1** sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.5

2.6 Echipare edilitara

In apropierea obiectivului zona este bine echipata edilitar, cu retele de canalizare, retea de apa, retea de canalizare, retea electrica, retea de telecomunicatii si conducte de gaz.

Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirilor propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuarii respectivelor lucrari.

2.7 Probleme de mediu

Nu exista riscuri naturale si antropice in ceea ce priveste terenul studiat.

2.8 Optiuni ale populatiei

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentatie au fost obtinute anterior urmatoarele avize si documente:

CU 102 din 29.01.19

Aviz de oportunitate nr. 6 din 09.05.2019

Avize si acorduri privind utilitatile publice si infrastructura

3.2 Prevederi ale PUG

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Bistrita** amplasamentul se afla in **subzona functionala M1 = Zona mixta** - *subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri.*

Prezenta documentatie propune o serie de derogari fata de regulamentul aferent subzonei M1, impuse de particularitatile terenului in cauza.

Toate derogarile necesare pentru rezolvarea urbanistica a zonei sunt mentionate in capitolele care urmeaza si insiruite integral in *Expunerea de motive privind regimul derogatoriu* anexat prezentei documentatii.

PUZ-ul avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L. cuprins in PUG al Mun. Bistrita reglementeaza circulatiile si parcelarul zonei din proximitate. Strada „A” din prezenta documentatie a fost preluata pe baza PUZ-ului aprobat la care s-a adaugat o fasie cu latime de aprox 1.00 m pentru o posibila largire in viitor.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Constructiile propuse se vor amplasa doar pe suprafata de teren aferenta subzonei M1, care prin prezenta documentatie va deveni M1* datorita modificarilor fata de regulamentul propus de PUG.

Pe suprafata reglementata (subzona M1*) suprafata verde amenajata va ocupa minim 30% din suprafata totală si cuprinde suprafata verde pe sol natural precum si terasele inierbate.

Suprafata verde dispusa se va planta cu arbori si arbusti de toate dimensiunile si gazon.

Placa de peste demisol dintre cladiri va fii partial inierbata.

Terenul relativ plat nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiilor la relief.

3.4 Modernizarea circulatiei

Reteaua de circulatii care face obiectul studiului PUZ este compusa din :

- Strada A – strada conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 29 din 17.02.2011 care leaga ansamblul de Strada Subcetate
- Strada B – in prezent drum de exploatare existent, nu face obiectul prezentului studiu PUZ, insa atat circulatiile cat si amenajarile propuse iau in considerare existenta acestuia atat in forma sa existenta cat si ulterior unei posibile modernizari
- Circulatia de incinta – deserveste ansamblul si parcajele sub si supraterrane

Strada « A » conform PUZ aprobat cu HCL nr. 29 din 17.02.2011

Accesul auto si pietonal pe parcela se va realiza prin intermediul acestui drum de acces care va fi amenajat pe parcelele identificate cu numar cadastral 59261, 75347 studiate prin prezentul PUZ. Strada A - va face legatura intre strada Subcetate si Strada B (drumul de exploatare agricola) paralel cu acesta.

Strada va avea un gabarit reglementat prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L. la 8.00m. Gabaritul si pozitionarea acestei strazi a fost pastrata prin prezenta documentatie, si a fost prevazuta o suprafata de teren pentru posibilitatea largirii in viitor a acestei strazi, de la un gabarit de 8.00m la un gabarit de 9.00m.

Strada va avea in componenta sa doua benzi de circulatie auto de 3,00m cate una pe sens, latim. De asemenea strada va avea doua bretele de circulatii pietonale de cate 1.00m latime, cate una pe fiecare parte a circulatiei auto.

Strada „A” va fii amenajata si realizata de catre beneficiarul proiectului pe cheltuiala proprie, inclusiv iluminatul public, urmand ca la finalizarea lucrarilor sa fie trecuta in proprietatea publica a municipiului pentru asigurarea exploatarii si mentenantei acesteia pe viitor.

Strada « B » - drum de exploatare existent

Strada „B” este partial reglementata prin PUZ avizat cu HCL 29 DIN 17.02.2011 - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S.C. EUROBIS CONSRTUCT S.R.L. la un gabarit de 8.00m. Cu toate ca aceasta strada nu face subiectul prezentei documentatii, s-a demonstrat posibilitatea de prelungire si de largire sau de modernizare a strazii, luand in considerare si canalul din vecinatate.

Circulatie de incinta

Va deservi ansamblul propus si va avea o latime de 17.40m in componenta sa se vor regasi doua benzi de circulatie auto cu latime de 2.50m fiecare, cate una pentru fiecare sens de circulatie. De asemenea, cu parcarile dispuse perpendicular pe axul drumului se vor regasi doua bretele de parcarile auto, cate una de fiecare parte a drumului. Pe fiecare latura a drumului vor exista cate o banda de circulatie pietonala cu latime de 1.20 m. Circulatia de incinta va fi traversata de treceri pietonale unde va fi necesar pentru a facilita legaturile pietonale.

In capatul sud estic al drumului de incinta se va amenaja o intoarcere auto care va deservi circulatia auto pana la modernizare drumului de exploatare existent pe aceasta latura a parcelei. Dupa modernizarea acestuia din urma circulatia de incinta propusa se va conecta cu acesta.

Din aceasta circulatie de incinta se va realiza accesul pietonal in constructiile propuse dar si accesul auto in parcajul demisol comun al celor trei imobile propuse.

Amplasamentul studiat nu este grevat de niciun fel de obiectiv de utilitate publica.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se va pastra zonificarea functionala propusa prin PUG in vigoare. De asemenea se vor pastra indicii urbanistici maximali propusi prin PUG.

Conform avizului de oportunitate, teritoriul de reglementat prin aceasta documentatie este intreaga suprafata de 8 958.00m² studiata prin prezenta documentatie.

In conformitate cu Avizul de Oportunitate nr 6 din 09.05.19 emis de Serviciul Urbanism al municipiului Bistrita, zona va avea urmatoarele reglementari:

UTR M1*:

POT maxim 35%

CUT maxim 1.65

H maxim cornisa 14.00m

H maxim constructie 17.20m

Regim de inaltime D+P+3E+ER

Suprafata minima a parcelei 1 000m²

Front minim de 12.00m si adancimea parcelei mai mare sau cel putine egala cu latimea parcelei

Spatii verzi pe minim 30% din suprafata terenului

Pentru locuinte se calculeaza 1.5 locuri de parcare / apartament.

Accesurile in incinta vor avea minim 5.00m

Retragerea fata de aliniamentul strazii A va fii de minim 5.00m.

Retragerea fata de aliniamentul strazii B va fii de minim 21.85m.

Retragere H intre cladirile de pe aceeasi parcela dar minim 6.00m.

TEREN STUDIAT	mp	%
S TERITORIUL STUDIAT PRIN PUZ	8 958	100
S REGLEMENTATA - subzona M1*	8 179	91.30
S CIRCULATII	779	8.70

TEREN REGLEMENTAT SUBZONA M1* - ZONA LOCUINTE COLECTIVE

NOTA 1

Suprafata de referinta pentru calcul indici urbanistici (POT, CUT) pentru U.T.R. 25 - subzona M1* - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri este suprafata de teren inclusa in PUZ si suprapusa cu acest UTR, respectiv 8 179 mp.

INDICI URBANISTICI ANSAMBLU

P.O.T. - MAX	35.00 %
C.U.T. - MAX	1.65
S TEREN CALCUL POT/CUT	8 179.00 mp
S CONSTRUITA MAXIMA	2 862.65 mp
S CONSTRUITA DE SFASURATA MAXIMA	13 495.35 mp
S CONSTRUITA PROPUSA	2 789.25 mp
S CONSTRUITA DE SFASURATA PROPUSA	13 381.10 mp
P.O.T. - PROPOS	34.10 %
C.U.T. - PROPOS	1.64

BILANT TERITORIAL

S TEREN	8 179.00 mp	100 %
S CONSTRUITA PROPUSA	2 789.25 mp	34.10 %
S AMENAJARI EXTERIOARE SI CIRCULATII (PIETONALE/AUTO)	2 936.05 mp	35.90 %
S SPATIU VERDE	2 453.70 mp	30.00 %

CARACTERISTICI TEHNICE

PROPOS

REGIM DE INALTIME	D+P+3+R
H _{CORNISA}	14.00 m
H _{MAX}	17.20 m

BILANT TEHNIC

S CONSTRUITA DE SFASURATA PROPUSA	13 381.10 mp
NR. APARTAMENTE TOTAL ESTIMAT	130
NR. LOCURI DE PARCARE TOTAL ESTIMAT	195
NR. LOCURI DE PARCARE DEMISOL ESTIMAT	85
NR. LOCURI DE PARCARE SUPRATERAN ESTIMAT	110

Bilantul tehnic prezentat la aceasta rubrica face referire la aceasta posibilitate de mobilaire, si nu are caracter de reglementare.

3.5.1 Posibilitate de mobilare urbana

Situatia descrisa prin planul de situatie care ilustreaza o posibilitate de mobilare urbana, cuprinde un ansamblu compus din trei imobile de locuinte colective, cu regim de inaltime D+P+3+R, ce se vor amplasa la o distanta generoasa unul de altul, astfel incat sa se asigure o insozire corespunzatoare fiecarei cladiri. Se va opta pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, amenajari si mobilitati exterioare, precum si ca si indicatori urbanistici prevazuti de PUG.

Datorita demisolului iesit, comun pentru cele 3 imobile propuse, capetele nord-vestic si sud estic (laturile scurte ale demisolului) vor fi taluzate spre limite, iar laturile lungi vor ramane descoperite pentru a permite desfumarea demisolului ce adaposteste parcajele aferente imobilelor de locuit si spatiile tehnice. Prin urmare se respecta retragerea de Hc/2 fata de limitele laterale si posterioare. In ceea ce priveste distanta intre cladiri se cota terenului amenajat se va lua pe placa de peste demisol pe portiunea dintre imobile, respectandu-se o distanta mai mare decat Hc intre doua imobile invecinate.

Fiecare dintre cele 3 imobile va cuprinde apartamente de 1, 2, 3 si 4 camere, insumand un total estimat de 130 de apartamente la nivel de ansamblu (cu un mix de 16.15% apartamente de 1 camera, 60.00% apartamente de 2 camere, 23.10% apartamente cu 3 camere si 0.75% apartamente cu 4 camere) si un demisol comun destinat parcarilor si spatiilor tehnice aferente ansamblului. Astfel, imobilul A propus va cuprinde 46 de apartamente, iar imobilul B si C propuse vor cuprinde cate 42 de apartamente.

Parcajele aferente functiunii de locuire vor fi dispuse atat la sol, cat si in demisolul comun celor trei imobile. Pentru vizitatori, parcajele se vor dispune suprateran in fasilile de parcaje dispuse pe aleea de incinta.

Funciunea dorita – ansamblu de locuinte colective – se propune exclusiv in subzona M1*. Ansamblul propus nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind, prin amenajarile propuse, la asigurarea unei zone rezidentiale de calitate.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza in baza avizului de la compania locala de apa, din reseaua existenta.

Pentru alimentarea cu apa a investitiei de va realiza un bransament la conducta stradala existenta, pe cheltuiala beneficiarului. Presiunea necesara se va realiza prin intermediul statiei de ridicare a presiunii daca este cazul.

Apa calda menajera se va prepara in regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj fortat.

3.6.2 Canalizare

Se va realiza cu racordare la strada Subcetate prin intermediul unei statii de pompare ape uzate cu separare solide exploatata de asociatia de proprietari, sau cu canalizare gravitationala daca se realizeaza o servitute pentru extinderea retelei in partea inferioara a terenului.

3.6.3 Alimentare cu energie electrica

Amplasamentul va fi dotat cu retea proprie de energie electrica care se va racorda la reseaua electrica existenta in zona – retea de distributie de joasa tensiune, monofazata.

3.6.4 Telecomunicatii

Pe strada Subcetate exista retele de telecomunicatii postate in canalizatie.

3.6.5 Alimentare cu caldura

Pe amplasamentul studiat nu exista retele de distributie a incalzirii. Asigurarea energiei termice, pentru incalzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor termice proprii pe gaz sau energie electrica.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat se va racorda la reseaua de gaz a localitatii care va deservi obiectivul din partea sa sud-vestica, de pe strada Subcetate. Se vor realiza lucrari de prelungire a retelei existente si realizarea unei retele interne de distributie a gazului, care sa deserveasca amplasamentul studiat. Prolungirea retelei si racordarea la aceasta se va realiza in baza unui aviz prealabil din partea detinatorului retelei de distributie.

3.6.7 Gospodarie comunală

Pe amplasamentul studiat nu se vor realiza amenajari pentru sortarea, evacuarea depozitarea si tratarea deseurilor, care sa deserveasca arealul inconjurator.

Obiectivul propus va avea prevazut in vecinatate un loc special amenajat, in cuve ecologice subterane cu colectare selectiva si preluare periodica de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

3.7 Protectia mediului

Construciile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunea propusa fiind de locuinte colective. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua terenul.

Se va gandi o amenajare peisagera si functionala a imobilului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodaria deseurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, in cuve ecologice subterane cu colectare selectiva, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Se vor pastra arborii maturi existenti daca acestia sunt sanatosi si daca acestia nu afecteaza sau pun in pericol realizarea constructiilor.

Se va acorda o atentie sporita iluminatului public, sporind astfel siguranta zonei.

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica medie si inalta.

Suprafata de spatii verzi va fi de minim 30% din suprafata de teren aflata in subzona M1*.

3.8 Obiective de utilitate publica

Conform planului urbanistic general in vigoare, pe amplasamentul studiat nu sunt dispuse obiective de utilitate publica.

Strada A propusa se va realiza pe cheltuiala beneficiarului si va ramane in proprietatea privata a actualilor beneficiari.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus prin prezenta documentatie va respecta zonificarea propusa prin PUG.

Interventia asupra terenului studiat se va realiza unitar, nefiind necesara o etapizare a lucrarilor sau alte interventii anterioare, ori posterioare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.
Nu este cazul.

Intocmit,

arh. Mihai Cacuci

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea