

SC AUTOGAV 2006 SRL

S. C. AUTOGAV 2006 S. R.L.  
\*LOC. SINGEORZ BAI, JUD. BISTRITA-NASAUD\*  
\*STR. REPUBLICII, NR.62,

LISTA SEMNATURI

Sef proiect:

arh. Gaveniuc George



Proiectat:

arh. Urb. Chisu Cosmin



Nr. Proiect: AGV 212/ 2016

**SC AUTOGAV 2006 SRL**

**S. C. AUTOGAV 2006 S. R.L.**

\*LOC. SINGEORZ BAI, JUD. BISTRITA-NASAUD\*

\*STR. REPUBLICII, NR.62, \*

## FISA PROIECTULUI

Denumirea investitiei:

**Intocmire documentatie in vederea elaborarii si  
aprobarii PUZ pentru ansamblul residential  
SIGMIR RESIDENCE**

Amplasament:

**Mun. Bistrita , Str. Iazului , Nr.7, Jud. Bistrita-Nasaud**

Beneficiar:

**SOCIETATEA SIGMIR RESIDENCE1 SRL**

Cu sediul in :

**Mun. Bistrita , Str. Sigmirului, Nr. 177, Bistrita Nasaud**

Proiect nr.

**AGV 2016**

Faza :

**P.U.Z.**

Proiectant general:

**SC AUTOGAV 2006 SRL.**

**Singeorz Bai, str. Republicii, nr.62**

Data:  
Septembrie.

Intocmit,

Arh. Gaveniuc George



Obiectiv:

**Intocmire documentatie in vederea elaborarii si aprobarii PUZ pentru ansamblul  
residential SIGMIR RESIDENCE**

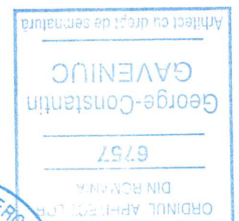
S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.

S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.  
\*LOC. SINGEORZ BAI, JUD. BISTRITA-NASAUD\*  
\*STR. REPUBLICII, NR.62, \*

# ANEXA 1.

## PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SIGMIR RESIDENCE”

Mun. Bistrita, Str. Iazului, nr. 9, jud. Bistrita-Nasaud



S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.

S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.  
\*LOC. SINGEORZ BAI, JUD. BISTRITA-NASAUD\*  
\*STR. REPUBLICII, NR.62, \*

## Fisa Proiectului

**Obiectivul:** CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SIGMIR RESIDENCE

**Adresa:** Mun. Bistrita, Str. Iazului, nr. 9, jud. Bistrita-Nasaud

**Beneficiar:** SOCIETATEA SIGMIR RESIENGE 1 S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.

**Faza:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**BORDEROU :**

## A. PIESE SCRISE

- Certificat De Urbanism
- Aviz de Oportunitate
- Extrase C.F. si copie carti de Identitate
- Avize si acorduri
- Studiu Geotehnic
- Documentatie topografica cu proces verbal vizat OCPI
- Fisa proiectului
- Memoriu de prezentare

## **VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare 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. Zonificarea functionala –reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

### 4. CONCLUZII – Masuri in continuare

## **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**1. Dispozitii generale**

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legala a elaborarii
- 1.3. Domeniul de aplicare

**2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

- 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spatii verzi si imprejmui.

**3. Zonificare functionala si reglementari specifice**

- 3.1 Unitati si subunitati functionale

**4. Dispozitii finale****B. PIESE DESENATE**

Plansa 1	Plan de incadrare in zona	sc. 1: 10.000
Plansa 2	Plan de incadrare in PUG	sc. 1: 5.000
Plansa 3	Plan de situatie - suport topografic vizat OCPI	sc. 1: 1.000
Plansa 4	Plansa situatie existenta	sc. 1: 1.000
Plansa 5	Plansa reglementari urbanistice - zonificare	sc. 1: 1.000
Plansa 6	Plansa reglementari edilitare	sc. 1: 1.000
Plansa 7	Plansa cu proprietatea si circulatie terenurilor (regimul juridic)	sc. 1: 1.000

## Volumul I

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Obiectivul: **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SIGMIR RESIDENCE**

Adresa ob.: **Mun. Bistrita, Str. Iazului, nr. 9, jud. Bistrita-Nasaud**

Beneficiar: **SOCIETATEA SIGMIR RESIENGE 1 S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.**

##### 1.2. Obiectul PUZ

##### • Solicitari ale temei program

**Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unui complex rezidential si spatii comerciale" pe terenul situat in intravilanul localitatii componente Sigmir, str. Iazului din municipiul Bistrita "UTR 22.**

Prioritatea lucrarii consta in dezvoltarea riguroasa si fireasca a unei zone urbane, prin creionarea unei functiuni rezidentiale, cu dotari-servicii aferente, ce vor contribui la buna dezvoltare urbanistica a municipiului pe termen lung.

##### • **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata :**

Conform PUG, zona studiata cuprinde terenuri situate in UTR 22, PARTE DE TEREN SITUAT IN M1a - subzonă mixta cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri, zona de urbanizare care permite realizarea de locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, predominant locuinte familiale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

##### **Etapele procedurii implică:**

- a) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către proprietari (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
- b). obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
- c). laborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

### 1.3. Surse documentare

#### La baza legala a elaborarii stau urmatoarele:

- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr.453/2004, lege pentru modificarea si completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor ce alcatuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor si judetelor,
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 1170/2018 privind abrogarea Ordinului ministrului transporturilor nr. 1.835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice
- Legea nr.18/1991 republicata, cu modificarile ulterioare aduse de legea 54/1998
- Legea nr.114/1996-legea locuintei
- Legea privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996);cu modificarile in vigoare
- Legea privind calitatea in constructii (nr.10/1995)
- Codul civil;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- GHID privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnica asprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Ordin nr. 2701 din 30.12.2010

#### Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

S-a avut in vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zona”, reglementare tehnica cu indicativ: GM- 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000

La intocmirea prezentei documentii au fost consultate urmatoarele:

- Extrasele de Carte Funciara privind proprietatile si suprafetele terenurilor studiate.
- Planul Urbanistic General



## **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Documentatii topografice vizate de cadastru si stabilirea amplasamentele cu toate utilitățile existente cat si vecinatatile .
- Studiu geotehnic si expertiza geotehnica
- Studiul de trafic.
- Obținerea de avize si acorduri conform Certificatului de Urbanism

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **◦ Date privind evolutia zonei si caracteristici semnificative**

Zona studiata se afla in partea de est a municipiului Nord-Vest a municipiului BISTRITA, in intravilanul acestuia, localitatea componenta sigmir, detinuta prin Contract de constituire drept de superficie autentificat cu nr. 2725 din 06.10.2016 de catre SC Sigmir Residence 1 SRL .

#### **Suprafata totala a parcelelor studiate 50.361,00mp**

Parcelele studiate sunt in proprietatea privata, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar si reglementate prin certificatul de urbanism nr. 9 din 11.01.2019.

Extras CF nr. 62663 cu suprafata de 10033.00 mp

Extras CF nr. 62567 cu suprafata de 11372.00 mp

Extras CF nr. 62662 cu suprafata de 19872.00 mp

Extras CF nr. 62568 cu suprafata de 2778.00 mp

Extras CF nr. 62569 cu suprafata de 6306.00 mp

### **2.2. Incadrare in localitate**

#### **◦ Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, etc.**

Accesul in zona studiata se face direct din strada lazului. Terenul in discutie este situat intr-o zona cu o densitate mica construita, cu o circulatie auto si pietonala de nivel redus, iar vecinatatile corespund in majoritatea lor cu cladiri de locuinte cu regim de inaltime de D+P+1, D+P+2E .

Zona studiata prezinta dotari de echipamente edilitare, si urmare a propunerii de extindere a zonei rezidentiale cu dotari-servicii aferente, se urmareste extinderea si modernizarea retelelor edilitare din zona prin proiectarea si redimensionarea retelelor (debite si retele de distributie apa potabila, reseaua de canalizare, reseaua de energie electrica, retele de telecomunicatii, surse si retele de alimentare cu caldura, retele de alimentare cu gaze naturale, dupa caz).

Odata cu dezvoltarea municipiului, in zona s-au conturat o serie de reparcelari si de constructii cu functiune de locuire, fiind o zona linistita cu circulatie auto de nivel redus, cu drumuri in curs de amenajare.

### **2.3. Elementele cadrului natural**

In arealul studiat nu sunt zone protejate din punct de vedere al cadrului natural.

Organizarea urbanistica propusa este conditionata de elementele cadrului natural si conform analizelor efectuate se caracterizeaza prin urmatoarele:

**Relieful** - perimetrul studiat apartine unitatii structurale Depresiunea Transilvaniei, fiind strabatut de un pârau.

Terenul in discutie este lipsit de sarcini și are o forma neregulată, având un front la drumul județean DJ 151 de aproximativ 600.00 ml pe latura nord-estică, 618.00 ml pe latura sudica, 228.00 ml pe latura vestică.

**Clima:** de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal, este influentata de vecinatatea Munților Bargau, Rodnei și Suhard. Toamna se resimt și influente atlantice de la vest.

Temperatura medie anuala din aer este de 8.2<sup>0</sup> C. Temperatura medie in Ianuarie este de -3<sup>0</sup> C, iar cea a lunii Iulie +19<sup>0</sup> C.

Nivelul mediu al precipitatiilor depaseste valoarea de 500mm coloane de apa.

#### **Stabilitatea generala a versantului:**

**Amplasamentul se prezinta relativ stabil, fara sa fie observate alunecari de teren active sau activizate. Zona e clasificata ca fiind partial zona cu risc mic si partial zona cu risc moderat, conform PUG.** Versantul se prezinta STABIL, cu conditia de realizare a drenurilor de adancime pentru fiecare constructie in parte.

#### **2.4. Circulatia.**

Accesul principal in cadrul zonei studiate se face direct din strada lazului, DJ 151.

Din studiile efectuate la fata locului se remarca aspectele critice privind circulatiile auto si pietonale, drumuri neamenjate, subdimensionate si trotuare inexistente, fapt care ingreuneaza si incomodeaza fluenta circulatiilor.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se urmareste asigurarea cailor de acces pe parcelele din zona, regularizarea si modernizarea traseelor existente si a intersectiilor pentru circulatiile auto si pietonale din zona, imbunatatind conditiile de trai. S-au dimensionat strazile adiacente si zonele de intersectie conform studiului de trafic.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiata a beneficiat de reparcelari, conform studiilor topografice efectuate in zona, a extraselor de carti funciare anexate la documentatie.

**Principala caracteristica a functiunii in zona studiate:** teren arabil care se propune a fi mobilat cu o zona rezidentiala si dotari aferente pentru realizarea unor conditii de locuire conform standardelor actuale.

**Din punct de vedere al relationarii cu zonele invecinate** se propune extinderea zonei rezidentiale in corelare cu zonele vecine, precum si o corelare functionala din punct de vedere al zonelor de dotari-servicii aferente.

**Principalele disfunctionalitati** extrase din analizele sintetice si din analiza situatiei existente pe intreaga zona din care face parte terenul studiat, sunt urmatoarele :

- capacitatea redusa pentru toate drumurile existente, completate de lipsa imbracamintii asfaltice si lipsa traseelor pentru circulatii pietonale
- intersectii ale cailor de circulatie, necorespunzator tratate, greutati si incomodari intre tipurile de circulatie.

#### **2.6. Echipare edilitara.**

In vecinatatea zonei studiate sunt retele edilitare, astfel se vor asigura racorduri si bransamente la noii consumatori prin proiectarea si redimensionarea retelelor (debite si retele

de distributie apa potabila, retea de canalizare, retea de energie electrica, retele de telecomunicatii, surse si retele alimentare cu gaze naturale, dupa caz).

## 2.7. Probleme de mediu.

Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

– MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurilor de amenajare a teritoriului și în planurile de urbanism. **In cazul de fata nu exista elemente care sa necesite protectie.**

Problemele de mediu care se pot impune sunt cele de respectare a mediului în timpul intervențiilor de extindere a rețelilor și construirea imobilelor propuse. Intervenția asupra solului este pentru dezvoltarea rețelilor de canalizare, apa potabilă, rețelilor de gaz și curent și internet.

### Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

Remodelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Acest proiect propune realizarea unui spațiu armonios urbanistic și arhitectural, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbană. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse de stat avem ca obiectiv principal: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un ansamblu de locuințe cu dotări servicii aferente, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

### Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- **Apa** - Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă : Se va racorda la rețeaua de apă a Municipiului Bistrita.

Apa uzată : Se va racorda la rețeaua de canalizare a Municipiului Bistrita

- **Aerul** - Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi nearse C<sub>m</sub>H<sub>n</sub>, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia. Pentru diminuarea poluării au fost prevăzute zone verzi de protecție la nivelul străzii principale, cu trafic intens.

- **Solul** - Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea investiției propuse, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului sunt următoarele:

- Surse specifice perioadei de execuție - deseuri depozitate necontrolat  
În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect s-a prevăzut realizarea de spații adecvate pentru colectarea deșeurilor menajere.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

- **Zgomotul și vibrațiile** - proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

- **Radiațiile** - Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

#### □ Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se identifică următoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deseuri vegetale
- Deșeurii menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii.

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeurii. Nu există efecte ireversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** - Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în

acest scop. Din desfasurarea activitatii propuse nu rezulta consumuri sau utilizare de substante toxice si periculoase.

**Protecția calității apelor** - Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

• **Protecția calității aerului** - Pentru indeplinirea obiectivelor in domeniul protectiei aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.

• **Protecția solului** - Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

## 2.8. Opțiuni ale populației.

Conform Planului Urbanistic General si a politicilor de dezvoltare urbanistica la nivel municipal, se urmareste extinderea suprafetei rezidentiale ca urmare a numarului redus de suprafete libere pentru constructiile de locuinte cu dotari-servicii aferente, rezultand o corelare intre necesitatile populatiei si prevederile Planului Urbanistic General.

La cererea beneficiarilor, se doreste mobilarea terenurilor cu imobile cu cate șase, opt apartamente per imobil, avand regimul de inaltime in corelare cu recomandarile studiilor geotehnice.

Prin propunerea facuta se ofera posibilitatea de dezvoltare si echipare a zonei rezidentiale cu spatii pentru dotari/servicii si retele tehnico-edilitare aferente, regularizarea si modernizarea circulatiilor carosabile si pietonale, asigurarea locurilor de parcare in cadrul parcelelor si cu stabilirea de prioritati, permisivitati si restrictii in ceea ce priveste obiectivele propuse, oferind instrumentul necesar realizarii unui concept unitar si coerent prin corelarea cu Planul Urbanistic General.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în această documentație.

Consultarea populației se realizeaza prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcțiunii de locuire colectiva si servicii adaptată la cerințele P.U.G ;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- amplasarea armonioasă a viitoarelor construcții si creerea unei imagini unitare tipice zonei de locuire colectiva si servicii
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi PUG

Studiile de fundamentare reprezinta analiza problematicei teritoriului aferent zonei, pe domenii si lucrari de specialitate. Rezultatele si concluziile acestor studii sunt interelationate cu propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica a zonei.

Studiile si concluziile sunt valabile la data intocmirii Planului Urbanistic Zonal si sunt de marimea, complexitatea si specificul zonei studiate, dupa cum urmeaza :

Studiile de fundamentare analitice :

- Documentatie topografica vizata de OCPI
- Expertiza si studiu geotehnic
- Analiza zonei studiate si relatia cu localitatea
- Caracterul tesutului urban, parcelare si organizarea circulatiilor
- Studiu de trafic

Prin destinatia solicitata si pentru asigurarea unei dezvoltari durabile a zonei se propune o functiune predominant rezidentiala, constructii de locuinte colective de mici dimensiuni, cu potential de dezvoltare si pe functiuni mixte de dotari/servicii (POT=35%; CUT=1.2/ADC), asigurarea spatiilor verzi plantate si imbunatatirea conditiilor de mediu, care vor spori calitatea locuirii.

Se vor stabili prioritati, permisivitati si restrictii in ceea ce priveste obiectivul propus: Construire de locuinte colective de mici dimensiuni.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

In vederea asigurarii unei dezvoltari durabile a zonei studiate, se propun noi spatii verzi amenajate si plantate, care sa aiba rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban. Aceste zone propuse vor face parte dintr-o retea de spatii private si publice – toate interventiile efectuandu-se conform normelor europene de mediu.

Spatiile verzi sunt in cadrul parcelelor cu regim privat, care, in urma propunerii vor fi conditionate spre amenajare cu plantatii, pastrandu-se functiunea si vocatia lor.

### **3.3. Modernizarea circulatiei**

parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura la fiecare **30,00** metri de front cate un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

- nu sunt admise solutii de circulatie de tip fundatura daca fundatura nu are prevazuta un spatiu de intoarcere conform normativelor in vigoare sau daca fundatura este mai mare de 150 m;

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

### **3.4. Spatii libere si spatii plantate.**

**M1 +M2 + M1a**

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de față; - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

### 3.4 Indicatori urbanistici RLU aferent PUG

**M1a: P+2\* : POT maxim = 35%**

**M1a: P+2\* : CUT maxim = 1,2 ADC/ mp**

**Regim de inaltime** : P+2E cu inaltimea la cornisa de max. 9 m de la cota terenului amenaja.

**Aliniament** : Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II și de 6,0 metri pe cele de categoria III.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

**Retrageri laterale** : - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 6,00\* metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu

condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului Se va lasa o distanta egala cu H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m.

**Retragere posterioara:** retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin Planul Urbanistic Zonal propus se doreste realizarea unei adaptari a functiunilor, necesare in zona, la o situatie reala, pentru a se putea realiza o dezvoltare unitara in conditii bine definite, corelate cu Planul Urbanistic General.

Prezentul studiu deschide calea dezvoltarii controlate a zonei, in prezent si viitor, realizarea unui cadru propice de dezvoltare urbana, de crestere calitativa a zonei cu caracter rezidential si a functiunilor de dotari/ servicii aferente.

Categoriile principale de interventie propuse sunt posibile, necesare si sustin materializarea programului de dezvoltare al localitatii, precum si necesitatea proprietarilor de a-si realiza investitia in zona studiata.

Prevederile prezentei documentatii sunt necesare si benefice pentru localnicii din zona si nu numai, constituie o sursa de venit la bugetul local si contribuie la ridicarea calitatii locuirii.

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperari intre investitori, administratia publica locala, detinatorii de utilitati si alti participanti de factura privata, in vederea cuprinderii lucrarilor necesare in programul lor de dezvoltare, in special in domeniul interesului general de utilitate publica.

Prin urmare se propune aprobarea documentatiei **PLAN URBANISTIC ZONAL "Realizarea unui complex rezidential si spatii comerciale"** pe terenul situat in intravilanul localitatii componente Sigmir, str. Iazului din municipiul Bistrița "UTR 22.

**Etapizarea si costurile suportate de beneficiar.**

Proiectarea si echiparea cu retele edilitare necesare implementarii proiectului se va face pe baza unor proiecte autorizate ulterior fazei P.U.Z. (insemnand debite si retele de distributie apa potabila, reseaua de canalizare, reseaua de energie electrica, retele de alimentare cu gaze naturale. Aceste lucrari se vor elabora, executa si finanta de catre investitor. Aici sunt incluse inclusiv bransamentele la utilitatile mentionate mai sus. Beneficiarul va amplasa si o statie de pompare pe amplasament necesara retelei de canalizare.

Realizarea circulatiilor in interiorul ansamblului rezidential, va fi suportata de catre beneficiar. Acesta va realiza in prima faza drumurile de acces pietruite, pentru ca mai apoi, dupa finalizarea imobilelor de pe zonele prezentate in plansa de implementare, sa le asfalteze. In aceasta operatiune intra si zonele propuse pentru parcare.

Spatiile verzi publice se vor amenaja de catre beneficiar dupa fiecare etapa de implementare a proiectului (pentru zona de implementare). Pe amplasament avem propus un spatiu pentru invatamant cresa, gradinita. Dupa edificarea imobilului se va preda o suprafata de 300 de mp reprezentand zona de cresa primariei Municipiului Bistrita.

Intocmit:

Arh. George Gaveniuc





## **Volumul II      REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **“Construire ansamblu residential Sigmir Residence”**

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Municipiului Bistrita

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

##### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism stabileste reglementarile pentru autorizarea si fuctionarea UTR-urilor studiate in PUZ:

L2 locuințe colective de mici dimensiuni cu maxim P+2E+Er,

Is2 subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial,

G1 construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale

V1 subzona spatiilor verzi

S\_p. subzona amenajarilor pentru parcare

Respectiv conditiile de construire, permisivitati si constrangeri urbanistice, utilizari admise, alinieri si retrageri minime obligatorii, regim de inaltime, circulatii si accese obligatorii, reguli de echipare edilitara si amenajarea spatiilor verzi etc

##### **1.2. Baza legala a elaborarii.**

**Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal are la baza legislatia specifica in domeniul urbanismului:**

- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr.453/2004, lege pentru modificarea si completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr.137/privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor ce alcatuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor si judetelor,
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere, publicat in 1998, 19 ianuarie,
- Legea nr.18/1991 republicata, cu modificarile ulterioare,

- Legea nr.1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si celor forestiere, solicitata potrivit prevederilor legii fondului funciar nr.19/1992 si ale Legii nr.169/1997,
- Legea nr.114/1996-legea locuintei
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea in constructii (nr.10/1995)
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- GHID privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnica asprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/mertie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

### **Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aproba si intra in vigoare odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotarare de Consiliul Local, in baza documentatiei inaintate spre aprobare alaturi de avizul de oportunitate primit.

In urma aprobarii, autoritațile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozițiile documentatiei , în scopul asigurarii calitații cadrului construit, amenajat si plantat, pentru îmbunatașirea condițiilor de viața si dezvoltarea echilibrata a zonei.

#### **1.3. Domeniul de aplicare**

1. Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe teritoriul marcat conform planselor desenate si anexate la documentatie pe o suprafata de 50361 mp .

### **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Se vor respecta conditiile impuse de pantele si planeitatea terenului si prevederile studiului geotehnic intocmit pe amplasament.

#### **2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmit.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor. Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

#### **2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Se va lasa un carosabil propriu dintr-o circulatie carosabila pentru toate obiectivele, cu exceptia unor imobile de locuit, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere, astfel:

- a) accesul carosabil la toate parcelele va avea o latime minima de 2 m, in afara de cazul in care, prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, se solicita alte gabarite;
- b) orice acces carosabil la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Se vor asigura utilitatile pentru fiecare cladire.

#### **2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se vor executa dezmembrarile necesare pentru realizarea tramei stradale propuse prin PUZ.

#### **2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejmuiri**

Nu se admit imprejmuiri pe limitele cu circulatii auto si pietonale ale parcelelor din zona studiata.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI REGULAMENTARI SPECIFICE**

#### **UTR propus - L2 - Zona de locuire 4ha 2107 mp**

**L2.** – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2+Er, în afara zonei protejate;

#### **Subzonele funcționale L2 si IS2 sunt delimitate prin următoarele criterii:**

- funcțiune pentru subzona functionala L2 si IS2;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L2**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PROPUSE - L2. :**

- locuințe colective de mici dimensiuni cu maxim P+2E+Er niveluri, în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

**L2** – suprafața cuprinsa între 532 mp și 793 mp;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniamentul dinspre strada cu minim 5.00 metri.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - L2.**

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei **4,5 metri** ;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren **5.0 metri**.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - L2.**

-accesul principal din DJ 151 pe str. Iazului care va avea lățimea de 10,0 m cu două benzi de circulație, trotuare pe ambele sensuri și pista de biciclete și străzile private- de incinta propuse la lățimea de 5,0 m cu un sens de circulație de 3,5 m și trotuar de 1,5m care face legătura cu celelalte străzi colectoare și str. Iazului și străzi cu lățimea de 6,5 m carosabil, un singur sens de circulație de 3,5 m, trotuare pe ambele sensuri de 1,5 m și parcuri laterale de 2,5 m intercalate cu spații verzi amenajate și arbuști ornamentali, străzi de categoria a-IV-a, dimensionate conform prevederilor legale și prevederile din R.L.U. aferent PUG; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

-accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere la cele 8 puncte gospodărești propuse și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje.

**Locuintele colective cu acces și lot folosit în comun sunt prevăzute cu:**

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. - L2.**

-numarul locurilor de parcare sunt distribuite astfel: supraterane 342 supraterane pentru locuintele colective, la un numar de 328 apartamente.

- un numar de 59 locuri de parcare supraterane pentru super market și 6 locuri de parcare pentru gradinita de mutat.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘA A CLĂDIRILOR**

Pentru zona L2

-regim de înălțime propus P+2E+ER cu înălțimea la cornișă de 9,0 m de la cota terenului amenajat.

**H max la coama = 14.00 m.**

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - L2.**

- construcțiile vor avea volume simple iar fațadele vor avea tencuieli cu zugrăveli albe sau pastelate, bej, gri sau gri pal ;
- toate fațadele vor avea o tratare similară pe artera de circulație respectivă;
- nu se va afecta aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- inclusiv construcțiile și instalațiile necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv vor avea învelitoare de tip terasa.

- acoperisurile vor fi de tip terasa ;

- nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - L2.**

- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, – completarea infrastructurii tehnico – edilitare, se va face pe cheltuiala beneficiarilor conform planului de etapizare si implementare;Plansa nr. U07

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- apele pluviale se vor deversa în paraul Valea Sigmirului.

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în emisar;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - L2.**

- 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;

-pe spațiile dintre carosabil si totuare se propun a se amenaja alveloe de spatiu verde si plantarea de arbusti ornamentali.

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă si se vor planta arbusti ornamentali;

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI - L2.**

- gardurile care delimiteaza terenul proprietate spre DJ 151 si str. lazului vor fi transparente dublate cu gard viu si vor avea inaltimea de 1,7 m inclusiv soclu.

-parcelele propuse se vor delimita prin gard viu si arbusti ornamentali.

#### **Indici urbanistici propusi - L2**

POT propus = 35%

CUT propus = 1.2

### UTR propus IS2

IS2- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial; Clădiri / ansambluri semnificative dedicate activităților economice de tip complex comercial și unități de învățământ.

POT propus = 70%

CUT propus = 2.1

### Regim de înălțime existent:

Regim de înălțime propus IS2 -magazin tip hiper market cu suprafața de 1144 mp, spații cu servicii de sănătate publică sala de sport,-regim de înălțime P-P+1E, piscină și servicii de proximitate cu suprafața de **960,0mp** și instituții de învățământ-gradinița cu suprafața de **458,0 mp** regim de înălțime P-P+1E.

Aliniament : - 20 m față de axul DJ 151 pentru IS2

-6,0 metri față de aliniament înspre strada lazului-strada de categoria a III a.

### Retrageri laterale propuse:

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei de 6,00 metri;

### Retragere posterioară:

- față de limita posterioară a parcelei va fi de 6,00 metri;

H max = înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri

### **BILANT TERITORIAL-L2**

-suprafața totală de teren **5 ha 0360 mp.**

-suprafața de teren aferentă imobilelor de locuire-**4 ha 2107mp**

-suprafața construită 42 imobile- **7600 mp.**

-suprafața teren propusă spre dezmembrare care se va ceda domeniului public pentru regularizarea str. lazului -**671 mp.**

-suprafața teren pentru amenajare stație de autobuz **77 mp** care se propune a se amplasa pe terenul aparținând primăriei ( **642 mp** )

-suprafața teren **V1**-spații verzi amenajate și plantate cu arbori și arbusti **4140 mp** (gradini urbane cu acces public).

-**parcela minimă 532 mp** din care suprafața spațiu verde aferentă imobilului 342 mp, 10 mp aleie de acces, suprafața construită 180 mp,

-parcela **maximă. 793 mp** din care spațiu verde 601mp, aleie de acces 20 mp, suprafața construită 192 mp).

-suprafața totală spații verzi aferente imobilelor- **1 ha 9209 mp.**

-suprafața trotuare (latime 1,5 ) **1926 mp** intercalată cu arbusti de aliniament.

-teren aferent parcarilor propuse paralel cu străzile în număr de 88 cu suprafața de teren de **440 mp,**

-parcări în locuri special amenajate 254 (12,5 /parcare) suprafața de teren afectată de parcări **3175 mp.**

-suprafața teren aferentă circulație în interiorul parcarilor-**900 mp** aferente blocurilor.

-suprafața teren aferent străzilor (parti carosabile) **3740 mp**

-suprafața de teren aferentă Postului Trafo-**6mp.**

-stație pompe **20 mp**

**BILANT TERITORIAL -IS2**

**-suprafata totala de teren aferenta hipermerket si alte dotarii 6034 mp din care:**

-spatiu verde aferent hipermarketului **1293,5 mp.**

-suprafata aferenta parcarilor **737,5 mp.**

-suprafata carosabil in interioarul parcelei **1899,0 mp.**

**-suprafata construita-1144 mp** hipermarket **+960 mp** supraf constr. spatii de servicii, piscina, sanatate publica .

**BILANT TERITORIAL-institutii de invatamant-gradinita**

**-suprafata teren aferent gradinitei 2220m mp din care:**

-suprafata construita 458 mp.

-suprafata parcare 75 mp (6 locuri de parcare)

-suprafata in interiorul parcelei 150 mp.

-suprafata aleie, loc de joaca si spatiu verde 1537 mp.

PARCELIF	Suprafata parcea	Suprafata util/cablu	Suprafata date	Soslu verde %	Amplasament C.U.T.	POIT (K)	C.U.T.	S.P. (RON)
P1	746.00	180.00	12.00		554.00	35.0	1.05	746.00
P2	551.00	180.00	12.00			35.0	1.05	551.00
P3	550.00	180.00	12.00			35.0	1.05	550.00
P4	584.00	180.00	10.00			35.0	1.05	584.00
P5	712.00	180.00	10.00			35.0	1.05	712.00
P6	778.00	180.00	10.00			35.0	1.05	778.00
P7	706.00	180.00	10.00			35.0	1.05	706.00
P8	724.00	180.00	10.00			35.0	1.05	724.00
P9	720.00	180.00	10.00			35.0	1.05	720.00
P10	710.00	180.00	10.00			35.0	1.05	710.00
P11	703.00	180.00	10.00			35.0	1.05	703.00
P12	672.00	180.00	10.00			35.0	1.05	672.00
P13	595.00	180.00	10.00			35.0	1.05	595.00
P14	600.00	180.00	10.00			35.0	1.05	600.00
P15	778.00	180.00	42.50			35.0	1.05	778.00
P16	744.00	180.00	54.00			35.0	1.05	744.00
P17	664.00	180.00	33.00			35.0	1.00	664.00
P18	550.00	180.00	10.00			35.0	1.05	550.00
P19	712.00	180.00	10.00			35.0	1.05	712.00
P20	532.00	180.00	10.00			35.0	1.05	532.00
P21	532.00	180.00	10.00			35.0	1.05	532.00
P22	532.00	180.00	10.00			35.0	1.05	532.00
P23	532.00	180.00	10.00			35.0	1.05	532.00
P24	532.00	180.00	10.00			35.0	1.05	532.00
P25	552.00	180.00	10.00			35.0	1.05	552.00
P26	586.00	180.00	10.00			35.0	1.05	586.00
P27	532.00	180.00	10.00			35.0	1.05	532.00
P28	533.00	180.00	10.00			35.0	1.05	533.00
P29	533.00	180.00	10.00			35.0	1.05	533.00
P30	655.00	180.00	10.00			35.0	1.05	655.00
P31	558.00	198.00	80.00			35.0	1.05	558.00
P32	628.00	198.00	81.00			35.0	1.05	628.00
P33	642.00	198.00	40.00			35.0	1.05	642.00
P34	584.00	180.00	10.00			35.0	1.05	584.00
P35	727.00	180.00	10.00			35.0	1.05	727.00
P36	794.00	180.00	8.00			35.0	1.05	794.00
P37	704.00	180.00	4.00			35.0	1.05	704.00
P38	749.00	192.00	22.00			35.0	1.05	749.00
P39	667.00	192.00	20.00			35.0	1.05	667.00
P40	672.00	192.00	20.00			35.0	1.05	672.00
P41	793.00	192.00	20.00			35.0	1.05	793.00
		7492.00						
Roz	6034.00	2134.00		10.49	632.71	38.9	1.17	6033.71
S.V (PARCULUI)	4458.00	0.00		100.00	4458.00	0.0	0.00	4458.00
Supraf. Cancelabil	5616.00	0.00		0.00	0.00	0.0	0.00	5616.00
Spazi amenajati an urbane parcese	2,465.05	0.00		39.17	966.05	0.00	0.00	2,465.05
<b>TOTAL</b>	<b>50361.00</b>	<b>9994.00</b>	<b>669.00</b>		<b>14838.35</b>	<b>26.80</b>	<b>0.53</b>	<b>SIGMIR RESIDENCE</b>

**G1 – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale;**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală -platforme amenajate pentru colectarea deseurilor;
  - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă-statie pompe;
  - alimentare cu energie electrică -Post Trafo;
  - se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare;
- Platformele si instalatiile amenajate pentru depozitarea selectiva a deseurilor se vor amplasa adiacent circulatiilor pietonale(carosabile) pentru a putea facilita ridicarea deseurilor. Cladirile cu destinatie edilitara(casa pompe) se vor amplasa respectand limitele de siguranta



### **Regim de inaltime propus G1**

Regim de inaltime propus P cu h maxim 4m

### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

G1: P\* : POTmaxim= 50%

### **Coeficientul de ocupare a terenului (CUT)**

G1: P : CUTmaxim= 0,50

## **Regulament parcar**

### **S P – subzona amenajarilor pentru parcar**

#### **UTILIZĂRI ADMISE - S\_P**

- parcaje colective pe sol ;
- amenajari peisagere;
- circulatii auto si pietonale necesare functionarii parcajelor;
- întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul S\_V – Spații verzi);

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE - S\_P**

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează
- garaje individuale
- constructii provizorii de orice natura
- imprejmui

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

##### **S\_P**

Dimensiunea minima a unui loc de parcare este cinform normativului aflat in vigoare de 2,30X5,00 m  
Circulatiile in interiorul zonelor de parcare sunt dimensionate conform normativului

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - S\_P**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- dimeniunea parcajelor va fi de minim 5,0 mX 2,3 m

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE S\_P**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al ansamblului;
- se va planta un arbore la fiecare 5 locuri de parcare

#### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

S\_P\* : POTmaxim= 5%

#### **Coeficientul de ocupare a terenului (CUT)**

S\_P : CUTmaxim= 0,05

#### **Concluzii Generale**

- Vehiculele auto pot fi parcate doar in locurile special amenajate
- Conducatoarul auto va parca astfel incat sa ocupe un singur loc de parcare, fara a stanjenii ocuparea locurilor invecinate.
- Viteza maxima de circulatie in parcare este de 10 km pe ora.
- Lungimea maxima admisa a autovehiculelor este de 5 m
- Este interzisa parcare pe termen lung si mediu daca locul de parcare nu apartine utilizatorului.

**SV**

Dimensiunea minima a unei zone de spatiu verde este de 300 de mp

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - SV**

- staționarea autovehiculelor este strict interzisa

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE S P**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al ansamblului;

**ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice dar si private, adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

S\_ P\* : POTmaxim= 5%

**Coeficientul de ocupare a terenului (CUT)**

S\_ P : CUTmaxim= 0,1

Intocmit:

Arh. George Gaveniuc

