

1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrării: PUD – CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI IN REGIM DE INALTIME S(D)+P+2E, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA Bistrita, str. Apusului, nr. 51A, jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant: S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita

Data elaborării: iulie 2024

Beneficiar: ROGNEAN MARIUS ILIE

1.2. Scopul și obiectivele generale ale PUZ:

- Solicitări ale temei-program.

Terenul care face obiectul lucrării este un teren proprietate privata a ROGNEAN MARIUS ILIE și are o suprafața de 2899 mp. conform extrasului CF nr. 82806 terenul este situat în intravilanul localității Bistrita.

În urma solicitării proprietarului de teren se va studia posibilitatea mobilării terenului cu două imobile de locuințe colective mici

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic de detaliu sunt:

- Rezolvarea acceselor și a circulațiilor auto, pietonale
- Studierea existenței rețelelor edilitare și posibilitatea de bransare
- Amplasarea cladirilor în conformitate cu retragerile față de aliniament / limitele de proprietate
- Realizarea unui concept de mobilare urbanistica

1.3. Delimitarea zonei reglementate. Delimitarea zonei studiate

- Delimitarea zonei studiate

În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zonă este situată în intravilan , UTR 18 – L2 cu destinația de locuire -locințe individuale și colective de mici dimensiuni cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu, în afara zonei protejate. Strada Apusului este o stradă care are legătura cu strada Rasaritului și strada Vanatorului, care au la rândul lor descărcare în strada Soarelui și strada Poligonului. Terenul studiat are deschidere la strada Apusului.

1.4. Baza legală ce a stat la baza întocmirii documentatiei de urbanism

- Certificatul de urbanism 303/04.03.2024
- legislația în vigoare în domeniul urbanismului , administrației și construcțiilor

2. Analiza critică a situației existente:

2.1. Contextul general. Evoluția zonei

În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zonă este situată în intravilan , UTR 18 – L2 cu destinația de locuire -locințe individuale și colective de mici dimensiuni cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu, în afara zonei protejate

- Documente strategice care vizează zona PUD;

În prezent, conform PUG – Bistrita, terenul nu este afectat de alte documente strategice. A fost realizat studiul de mobilitate PMUD 2021-2027, care studiază zonele din jurul zonei studiate din punct de vedere al circulației auto, pietonale, velo. (strada Soarelui)

2.2 Încadrarea în localitate:

- Poziția zonei față de intravilanul localității; zona de vest 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 nord-vest de strada Apusului, propus prin documentatii urbanistice anterioare, pentru modernizare cu o latime de 8 m, iar la nord, est și sud de terenuri proprietati private. Avand in vedere pozitionarea fata de strada Soarelui și strada Calea Clujului, accesul facil pentru viitorii locuitori, constituie un factor determinant amplasarea acestor imobile de locuit

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 zonă mai extinsă care cuprinde zone de locuințe individuale.

- 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 Rasaritului - strada Soarelui, respectiv strada Vanatorului – strada Poligonului – strada Calea Clujului, cu posibilitate de acces la toate aceste străzi.

- - Caracteristicile zonei studiate: structura și evoluția tramei stradale și a parcelarului; evoluția fondului construit

Terenul studiat nu este construit în prezent.

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, terenul studiat nu prezintă probleme deosebite. Terenul are o pantă pe direcția nord-vest / sud-est. Adiacent drumurilor studiate există rigole pluviale, care pot prelua apele pluviale din 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;

- 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;

Căile de circulație majoră din jurul zonei studiate sunt străzile Soarelui și strada Drumul Cetății.

- Parcarea; 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 Soarelui.
- 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.

2.8. Analiza morfologică:

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată; zona studiată are în prezent funcțiuni care au fost stabilite printr-un PUG municipiului Bistrita aprobat cu HCL 136/2013 : În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca această zonă este situată în intravilan , UTR 18 – L2 cu destinația de locuire -locuințe individuale și colective de mici dimensiuni cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu, în afara zonei protejate
- 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); fața de zonele verzi publice existente sunt următoarele distanțe : 2200 m, zona de agrement Padurea Codrisor, 800 m, zona de agrement padurea 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;
 - terenul studiat este liber 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 Apusului .

- rețea apă: pe strada Apusului, există rețea (PEHD De=90 mm.)
- rețea canalizare: pe strada Apusului, există rețea (PVC Dn=250 mm.)
- rețea energie electrică: pe strada Apusului, există rețea (LES 0,4 kV)
- rețea gaze naturale: pe strada Apusului, există rețea (PE 100-90 mm).

2.11. Probleme de mediu:

În prezent terenul cu CF 82806 are categoria de folosință: arabil conform extrasului CF, care nu ridică probleme de mediu.

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 UTR18

Pentru prezentul P.U.D. s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”.

Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:
 1. data publicării anunțului privind elaborarea PUD (data afișării pe site-ul instituției):
 2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUD: prin afișarea pe teren , prin afișarea la sediul primăriei , anunț în presa locală;
 3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:
 1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:
 2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet, prin afișarea la sediul primăriei ;
 3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Bistrita.
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se

supune procedurii de transparență decizională.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- zona studiată este zona destinată locuirii, cu accese auto realizate pe strazi nemodernizate, fara trotuare sau piste de biciclete
- poziția zonei studiate este una foarte bună din punct de vedere al amplasării imobilelor de locuit raportat la punctele cardinale și a declivității terenului.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului urban specific zonei periferice, cu imobile de locuit
- se consideră oportună intervenția cu imobile punctuale cu regim mic de înălțime, regim de înălțime care se încadrează în reglementările PUG Bistrita.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto, existând acces pe strada Apusului din două direcții, din strada Rasaritului și din strada Vanatorului.

3.1. Valorificarea cadrului natural;

Din punct de vedere al condițiilor de construire, terenul are o pantă generală de 12% pe direcția NV-SE și nu prezintă nici un risc din punct de vedere al stabilității terenului

3.2. Condiții geotehnice:

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

3.3. Condiții hidrotehnice:

Nu sunt necesare lucrări hidrotehnice pe terenul studiat. Apele pluviale se vor prelua atât la accesul realizat din strada Apusului, cât și la baza terenului printr-un sistem de rigole deschise.

3.4. Dezvoltarea și organizarea circulațiilor. Mobilitate urbană:

Prin Studiul de mobilitate PMUD 2021-2027 strada Apusului nu este studiată la nivelul legăturilor majore auto sau velo.

-Extinderea infrastructurii velo nu este studiată pe zona de interes pentru prezentul studiu.

Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada Rasaritului și strada Soarelui, respectiv, strada Vanatorului, strada Poligonului și strada Drumul Cetății.

- Organizarea circulației rutiere;

Se propune strada Apusului de categoria III colectoare, cu un profil de 8 metri (6 m. carosabil și câte două trotuare de câte 1m. pe fiecare parte (conform certificat de Urbanism 303/2024)

Parcaje și garaje

-se propun zone de parcare supraterrane pentru vizitatori și proprietari pe teren proprietate privată, în afara circulației publice existente

-Imobile de locuit : se va prevedea un loc de parcare la fiecare apartament și un plus de minim 20 % pentru vizitatori : 26 parcări supraterrane și 12 parcări la demisolul clădirilor.

- Organizarea circulației pietonale; se vor realiza trotuare de 100 cm lățime pe strada Apusului

3.5. Reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici:

Se propun 2 imobile de locuințe colective de mici dimensiuni cu un regim de înălțime de D+P+2E, cu o înălțime la cornișă de maxim 10 metri. Se vor amplasa în interiorul parcelei astfel încât să nu impună restricții pe parcelele vecine.

Retrageri față de limitele de proprietate:

-fata de limita de proprietate NV : in zona de acces pe teren nu se propun cladiri; retragerea fata de limita de proprietate vecina este de 5 metri.

-fata de limita de proprietate NE : Se propune amplasarea cladirilor la 5 metri;

-fata de limita de proprietate SE : se propune amplasarea cladirilor la 11 metri;

-fata de limita de proprietate SV : se propune amplasarea cladirilor la 5 metri;

Cele doua imobile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile de insorire conform Ordinului 119/2014 cu modificarile ulterioare. Distanta intre cladiri va fi de minim 9,8 metri., ele dispunandu-se conform topografiei terenului. Diferenta de cote la nivelul parterului celor doua imobile va fi de minim 3 metri.

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; se vor prevedea perdele de vegetatie inspre loturile alaturate

- 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 L2.1	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			766,1	26,43
Parcaje			325	11,21
alei in interiorul zonelor functionale			890	30,70
-din care spatiu cedat pentru modernizarea drumului			16	0,55
Spatii verzi amenajate			869,7	30
Loc de joaca si spatiu gospodaresc			48,2	1,66
Spatii verzi neamenajate	2899	100		
Suprafata teren	2899	100	2899	100

3.6. Propuneri de dezvoltare spațială:

- Configurare arhitectural urbanistică. Siluetă urbană propusă;
Se propun 2 volume individuale de maxim D+P+2E.
- Rețele spații verzi și spații mineralizate;

Se vor amenaja spatii verzi si zone de petrecere a timpului liber: spatiu de joaca pentru copii; se vor prevedea la nivelul aliniamentelor stradale plantatii de arbori si arbusti ornamentali, amplasati conform normativelor la o distanta intre ei la 20 m pentru specii cu coroana sferica, ovala sau tubulara, respectiv 15 m la specii cu coroana piramidala si la o distanta de minim 3 m. fata de marginea partii carosabile (Ordin 1294/2017 – Conditii de amplasare a pomilor in zona drumurilor publice din localitatile urbane si rurale, categorie de drum I - IV;). Se va avea in vedere respectarea Legii 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

Material dendrologic propus : arbori si arbuști ornamentali

Artar japonez - Acer Palmatum

- caracteristica : decorative
- forma: arbust
- inaltime maturitate: 5 m.
- culoare frunze: rosu
- utilizare: parc, gradina



Otetar rosu (Rhus Typhina)

- caracteristica : decorative
- forma: arbust
- inaltime maturitate: 8 m.
- latime maturitate: 5 m.
- culoare frunze: verde, rosu
- utilizare: parc, gradina



Ienupar auriu (Juniperus pf. Pfitzeriana Aurea)

- caracteristica : vesnic verde, gard viu
- forma: arbust
- inaltime maturitate: 1.5 m.
- latime maturitate: 5 m.
- culoare frunze: galben, verde
- utilizare: parc, gradina



Ienupar albastrui (Juniperus pf. Pfitzeriana Glauca)

- caracteristica : vesnic verde
- forma: arbust
- inaltime maturitate: 2 m.
- latime maturitate: 2 m.
- culoare frunze: verde, albastru
- utilizare: parc, gradina



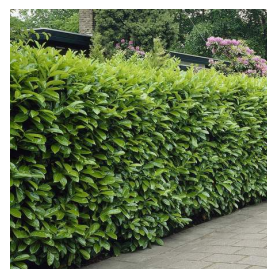
Alun rosu (Corylus maxima Purpurea)

- caracteristica : decorative
- forma: arbust
- inaltime maturitate: 6 m.
- latime maturitate: 1 m.
- culoare frunze: mov
- utilizare: parc, gradina



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 – rosietic)
 -utilizare: parc, gradina , aliniamente



- Măsuri de creștere a eficienței energetice a fondului construit; Se propun cladiri cu o eficienta energetica crescuta: amplasarea de panouri fotovoltaice, realizarea unor termosisteme cu eficienta energetica crescuta, realizarea iluminatului ambiental cu corpuri de iluminat led.

3.7. 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;
- Alimentare cu gaze naturale;

Este posibilă racordarea la toate utilitățile a celor două imobile. Rețelele de utilități se află situate pe strada Apusului, respectiv pe strada Soarelui (pentru rețeaua de canalizare)

La nivelul solului, în zona accesului pe teren, 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. Frecvența de ridicare a tomberoanelor va fi zilnică.

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

3.8. 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 depozitarea selectivă a deșeurilor, se vor avea în vedere rezolvarea scurgerii apelor astfel încât să nu afecteze solurile existente.

Se va avea în vedere păstrarea unei suprafețe de minim 30 % de spații verzi (869,7 mp) și se va evita acoperirea terenului natural mai mult decât necesarul pentru crearea unor spații ambientale placute.

3.9. Circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică:

Circulația terenurilor. Determinarea circulației terenurilor între deținători.

Se propune trecerea în domeniului public pentru circulația auto a unei suprafețe de 16 mp.

Nu se propun obiective de utilitate publică.

Intocmit
 arh. Suci Adrian