

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

Denumirea lucrarii:	PUZ – PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CAI DE ACCES Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant:	S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborarii:	august 2023
Beneficiar:	SC PAVIMAT CONSTRUCT SRL

**1.2. Obiectul lucrarii**

Terenurile care fac obiectul lucrarii sunt terenuri proprietate privata a SC Pavimat Construct SRL si a altor proprietari si au o suprafata de 48920 mp. conform extraselelor CF din anexa 2 la Certificat de urbanism . Terenurile sunt situate atat in intravilanul cat si in extravilanul localitatii Bistrita. O suprafata de 40653 mp. se afla in extravilan, iar 8267 mp. se afla in intravilan.

**2. Incadrarea in localitate;**

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca zona situata in intravilan se afla in UTR 36 - in subzona L2- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E, in afara zonei protejate. In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea introducerii unor terenuri in intravilan, precum si parcelarea terenurilor studiate in vederea construirii de locuinte individuale.

**3. Situatia existenta**

Terenul studiat este delimitat la nord-est si sud-vest de drumuri de exploatare, la sud-est si nord-vest terenuri proprietate privata. In prezent suprafata de teren situata in intravilan are reglementari cu locuinte individuale L2 .

**3.1. Regimul Juridic al terenului** este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata , delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

**3.2. Analiza fondului construit existent**

Zona de referinta are o parcelare initiala relativ regulata ca forma si dimensiuni. In prezent loturile studiate nu sunt construite. Parcelarea existenta s-a realizat in urma solicitarii beneficiarului , tinand cont de configuratia terenului si de accesul la caile de comunicatie existente.

**3.3. Cai de circulatie**

Circulatia pietonala si auto se face din strada Lacului si strada Valea Ghinzii . Terenurile aflate in intravilan prinse in prezentul studiu sunt in cea mai mare parte drumuri de acces catre strada Lacului, respectiv strada valea Ghinzii.

Strada Lacului este o strada de pamant si piatra cu o latime minima de 8 metri.

Strada Valea Ghinzii este o strada modernizata cu imbracaminte asfaltica, trotuar pe o parte si pista de biciclete pe cealalta parte. Face legatura cu noua zona de agrement (sala polivalenta, partia de schi, aerodrom) si cu noua zona construita a orasului. Pista de biciclete existenta face parte din traseul principal conectat la piste din oras (cuprins si in PMUD)

Drumurile propuse prin parcelarea existenta s-au configurat pentru un gabarit de 2 benzi (6 m.) respectiv cate un trotuar pe fiecare parte de 1.2 m. latime. Latimea drumurilor este de 8.4 m.

In prezent in cadrul PUG este prevazuta Centura ocolitoare a municipiului Bistrita pe terenurile studiate in PUZ. Se mentine interdictia de construire pe terenurile traversate de traseul centurii, pana la elaborarea noului PUG. Se poate construi in afara zonei delimitate de traseul centurii cu acordul CNAIR.

**Parcaje si garaje**

In prezent pe loturile parcelate se parcheaza in interiorul lotului proprietate privata.

**3.4. Ocuparea terenurilor**

Terenurile studiate au POT=0%

CUT=0

### 3.5.Echiparea edilitara

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, apa-canal, gaze naturale), situate pe strada Valea Ghinzii cat si pe strada Lacului.

### 3.6.Probleme de mediu

In prezent terenul este incadrat la categoria de folosinta arabil si faneata, care nu ridica probleme de mediu. Zona studiata este situata atat in intravilanul localitatii cat si in extravilanul municipiului Bistrita.

### 3.7.Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata.

## **4.Propuneri**

### 4.1.Elemente de tema si descrierea solutiei

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru o suprafata de 40653 mp., aflata in extravilanul municipiului Bistrita ; Se propune schimbarea regimului tehnic al terenurilor: schimbarea reglementarilor in

**L2-** subzona de locuire individuala cu regim de construire izolat sau cuplat cu inaltime maxima de S(D)+P+1E(M), in afara zonei protejate si

**L2.1-** subzona de locuire individuala cu regim de construire izolat sau cuplat cu inaltime maxima de S(D)+P+2E+ER(M) si o suprafata desfasurata de spatii de servicii / comerciale mai mare de 250 mp.

**T2** – zona transporturi rutiere

Se propune etapizarea reglementarilor in zona studiata.

#### Prima etapa:

-Pana la elaborarea noului PUG, se mentine interdictia de construire pe terenurile traversate de traseul centurii. Avand in vedere multiplele adrese din partea CNAIR prin care se afirma ca prezenta centura nu se va mai executa, dar existand restrictia legala datorata PUG municipiul Bistrita, se va putea construi in afara traseului centurii cu acordul CNAIR.

Se va avea in vedere pentru prima etapa o reconfigurare a circulatiei in interiorul zonei studiate, circulatie care va tine cont de traseul centurii ocolitoare.

#### A doua etapa:

-Dupa elaborarea noului PUG traseul centurii ocolitoare se va modifica astfel incat sa nu treaca prin zona de intravilan a municipiului Bistrita, astfel ca se va ridica interdictia de construire pe terenurile traversate de traseul centurii. Avand in vedere ridicarea acestei interdictii, circulatia in zona studiata se va realiza conform propunerii de mobilare si a planselor de reglementari si zonificare.

Se vor amenaja accese auto din strada Valea Ghinzii, precum si din strada Lacului. Se vor amenaja locuri de parcare conform cu regulamentele in vigoare in functie de destinatia imobilelor:

-Imobile de locuit : se vor prevedea doua locuri de parcare pe fiecare parcela (imobil).

-Spatiu complementar locuirii (spatiu de servicii/ comercial) se vor prevedea locuri de parcare in interiorul parcelei propuse, conform cu RGU 525/1996, anexa 5, pct. 5.3.

-La nivelul solului (sau la nivelul demisolului, in functie de conformatia imobilelor) se va amplasa zona de depozitare pubele pentru depozitarea selectiva a gunoiului.

### 4.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Se propune schimbarea regimului tehnic al terenului , respectiv schimbarea reglementarilor din PUG pentru construirea unor cladiri de locuit individuale sau cuplate, precum si a unor cladiri pentru servicii complementare locuirii si amenajari exterioare aferente.

4.3.Regimul Juridic al terenului este specificat in Plansa : REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde: - terenuri proprietate privata delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

### 4.4.Organizarea circulatiei

In prezent in cadrul PUG este prevazuta Centura ocolitoare a municipiului Bistrita pe terenurile studiate in PUZ. Se mentine interdictia de construire pe terenurile traversate de traseul centurii, pana la elaborarea noului PUG. Se poate construi in afara zonei delimitate de traseul centurii cu acordul CNAIR.

Se propune etapizarea modernizarii circulatiei in zona studiata.

#### Prima etapa:

-Pana la elaborarea noului PUG, se mentine interdictia de construire pe terenurile traversate de traseul centurii. Avand in vedere multiplele adrese din partea CNAIR prin care se afirma ca prezenta centura nu se va mai executa, dar existand restrictia legala datorata PUG municipiul Bistrita, se va putea construi in afara traseului centurii cu acordul CNAIR.

Se va avea in vedere pentru prima etapa o reconfigurare a circulatiei in interiorul zonei studiate, circulatie care va tine cont de traseul centurii ocolitoare.

#### A doua etapa:

-Dupa elaborarea noului PUG traseul centurii ocolitoare se va modifica astfel incat sa nu treaca prin zona de intravilan a municipiului Bistrita, astfel ca se va ridica interdictia de construire pe terenurile traversate de traseul centurii. Avand in vedere ridicarea acestei interdictii, circulatia in zona studiata se va realiza conform propunerii de mobilare si a planselor de reglementari si zonificare.

Cai de comunicatie. Circulatia carosabila se va face din strada Valea Ghinzii si din strada Lacului, strada propusa pentru modernizare la un gabarit de 9 m.

Strada Valea Ghinzii este o strada modernizata cu imbracaminte asfaltica, trotuar pe o parte si pista de biciclete pe cealalta parte. Face legatura cu noua zona de agrement (sala polivalenta, partia de schi, aerodrom) si cu noua zona construita a orasului. Pista de biciclete existenta face parte din traseul principal conectat la piste din oras (cuprins si in PMUD). Preluarea ciclistilor din zona de studiu se face pe trasee locale secundare, fara o infrastructura dedicata bicicletei, pentru care se folosesc in special masuri de calmare a traficului, reducerea vitezei traficului. (traficul auto nu este foarte mare, astfel incat sa se realizeze piste dedicate bicicletelor). Zonele de servicii si spatiile comerciale sunt amplasate in asa fel incat sa se poata ajunge pe jos din zona deservita.

#### Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Arterele de circulatie propuse in interiorul loturilor vor avea un profil de 6 metri carosabil si trotuare de 1,20 m. pe fiecare parte a carosabilului.

Parcaje si garaje: stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice; conform art 33 alin (1) al HG 525-1999 actualizata privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

#### 4.5.Zonificarea teritoriului: Se propun trei zone functionale:

**L2.1** - subzona de functiuni complementare locuirii (spatii de servicii, gradinita, spatii comerciale) situata in afara limitelor zonei protejate cu regim de inaltime de maxim S(D)+P+2E+ER(M) niveluri. Se propun suprafete desfasurate mai mari de 250 mp pentru spatii comerciale si de servicii, fara a afecta caracterul general al zonei. Nu se vor amplasa spatii comerciale care sa genereze circulatii auto semnificative. Spatiile de servicii / comerciale se vor adresa locuitorilor din zona.

Pentru Etapa I, se propun realizarea a 2 astfel de imobile care sa deserveasca aceasta zona.

Pentru Etapa II, se propun realizarea a 3 astfel de imobile care sa deserveasca aceasta zona.

**L2**- subzona de locuire individuala cu regim de construire izolat sau cuplat cu inaltime maxima de S(D)+P+1E(M), in afara zonei protejate.

Pentru Etapa I, se propun realizarea a 45 locuinte individuale.

Pentru Etapa II, se propun realizarea a 56 locuinte individuale.

**T2** – zona transporturi rutiere

#### 4.6.Regimul de aliniere

Se propune un aliniament de 9 metri fata de axele noilor drumuri propuse.

Cladirile propuse se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, pentru accesul pompierilor pe una din laturi, iar pe cealalta se va respecta Codul Civil cu privire la retrageri fata de limitele laterale. Fata de limita posterioara, se va prevedea o retragere de 5 m.

#### 4.7.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este : S(D)+P+2E+ER(M), respectiv S(D)+P+1E(M).

#### 4.8.Modul de utilizare a terenului

Se propune amplasarea unor cladiri multifunctionale cu functiuni complementare locuirii (servicii, gradinita) si cladiri pentru locuinte individuale (izolate sau cuplate)

**L2.1** -

POT propus = 35 %

CUT propus = 1.26

**L2 -**

POT propus = 35 %

CUT propus = 0.7

**T2**

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 înspre 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;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% , vegetatie de dimensiuni mici si medii;

**4.9.Bilant teritorial .**

<b>Zona L2.1</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			1051.05	35
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			1051.05	35
Spatii verzi amenajate			900.9	30
Suprafete terenuri arabile si faneata	3003	100		
Suprafata teren (teren extravilan)	3003	100	3003	100
Suprafata teren afectat de centura	377			
<b>Zona L2</b>	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			11224.15	35
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			11224.15	35
Spatii verzi amenajate			9620.7	30
Suprafata teren	32069	100	32069	100
Din care:				
-teren intravilan	1234	3.85		
-teren extravilan care se introduce in intravilan	30835	96.15		
Suprafata teren afectat de centura	1936			
-intravilan	128			
-extravilan	1808			
<b>Zona T2</b>				
drum	13848	100	13848	100
Din care:				
-teren intravilan	7033	50.79		
-teren extravilan	6815	49.21		
Suprafata teren afectat de centura	512			

-intravilan	197				
-extravilan	315				

#### Bilant teritorial general

	existent		propunere	
	mp.	%	mp.	%
Suprafete constructii			12275.2	35
Parcaje, alei in interiorul zonelor functionale			12275.2	35
Spatii verzi amenajate			10521.6	30
Spatii verzi neamenajate				
Suprafata construibila	35072	100	35072	100
Suprafata teren afectat de centura, din care	2825			
- teren in intravilan	325			
- teren in extravilan	2500			
<b>Suprafata teren care se introduce in intravilan</b>	<b>40653</b>			
<b>Suprafata teren intravilan</b>	<b>8267</b>			

Suprafata construibila			35072	71.69
Suprafata teren care se ceda domeniului public pentru circulatii auto si pietonale			13848	28.31
Suprafata teren	48920	100	48920	100

#### 4.9.Reglementari edilitare

Retelele edilitare sunt prezente pe strada Valea Ghinzii si pe strada Lacului : retea de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare. Viitoarele constructii se vor incalzi cu ajutorul unor centrale pe combustibil gazos . Imobilele propuse se vor racorda reseaua de canalizare si apa situata pe strada Valea Ghinzii.

#### 5. Impactul socio-economic:

In urma realizarii constuctiilor, precum si realizarea tuturor retelelor , zona studiata va avea un aspect modern in care vor predomina locuintele .

Toate cheltuielile necesare implementarii prezentului Plan Urbanistic Zonal vor fi suportate de catre investitor.

Intocmit  
arh. SUCIU ADRIAN