

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**PLAN URBANISTIC ZONAL: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

AMPLASAMENT:

**CF nr: 58995, CF nr.70655, CF nr.95125, CF nr.70655 mun. Bistrița, jud.
Bistrița-Năsăud**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Tel. 0746 209 942

BENEFICIAR:

MARI OCTAVIAN-ADRIAN

Loc. Feldru, nr.393. jud. Bistrita-Nasaud

FAZA: **PUZ**

PROIECT NR. 172/7/2024

Acte si studii:

- Fişa proiectului
- Borderou
- Anunt in ziar
- Certificat de urbanism
- C.I/ C.U.I
- Extrase C.F.
- Documentatie cadastrala/topografica cu proces verbal de receptie
- Avizul de oportunitate
- Studiu Geotehnic

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

A01. Plan de încadrare în PUG

A01. Plan de încadrare în zona

A02. Plan situație existentă

sc. 1: 500

A03. Plan reglementări urbanistice-zonificare

sc. 1: 500

A04. Posibilități de mobilare urbanistică

sc. 1: 500

A06. Proprietatea asupra terenurilor

sc. 1: 500

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**PLAN URBANISTIC ZONAL: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

AMPLASAMENT:

**CF nr: 58995, CF nr.70655, CF nr.95125, CF nr.70655, mun. Bistrița, jud.
Bistrița-Năsăud**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Tel. 0746 209 942

BENEFICIAR:

MARI OCTAVIAN-ADRIAN

Loc. Feldru, nr.393. jud. Bistrița-Nasaud

FAZA: **PUZ**

PROIECT NR. 172/7/2024

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea si reglementarea terenurilor aflate in proprietatea investitorului în suprafață de **2033 mp**, formate din: CF nr: 58995, CF nr.70655, CF nr.95125, CF nr.70655 – terenuri libere de constructii.

Terenul reglementat este delimitat astfel:

- N : proprietăți publice- str. Faget, proprietăți private
- S : proprietăți publice, proprietăți private
- E : proprietăți publice, proprietăți private
- V : proprietăți publice, proprietăți private

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrita certificatul de urbanism nr. 314 din 17.02.2023: in scopul elaborare PUZ -introducere terenuri in intravilan pentru construire case de locuit in regim de inaltime P+E. S-a obtinut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 2 din 15.02.2024 pentru obiectivul descris mai sus.

1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010 faza PUG aprobată cu HCL nr. 136/2013.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenurile se situează în extravilanul mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud in zona nordica a asezarii, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Accesul la terenuri se realizează prin strada Faget la nord- vest.

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiata reprezinta un pol de atractivitate pentru continuarea dezvoltarii funcțiunii de locuire, fiind bine inchegata din punct de vedere functional precum o zona rezidentiala linistita, cu dotari si servicii situate la o distanta relativ mica de unitatile de locuit. Conform analizei functionale, in proximitate se gasesc diverse tipuri de functiuni cu caracter public, de la imobile tip big-box-comercial, la servicii precum spalatorii auto, service auto,cazari, functiuni de loisir si sport, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

In general, zona studiata apartine morfologic unui teren stabil fara accidente morfologice naturala au antropice. Terenul are o declivitate pe directia sud-nord de 8%.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Din punct de vedere hidro-geologic, zona studiata se afla in bazinul hidrografic al raului Bistrita, sub influenta albiei careia se afla nivelul apei freatice. Reteaua hidrografica, factor important in procesul de modelare a reliefului , este drenata de valea Bistritei. Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale si unele acumulari locale ale vailor fluviatile actuale si mai vechi, de formatiunile superficiale ale spatiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare de bazinele intramontane.

Regimul de alimentare a rețelei hidrografice este nivo-pluvial în zonele înalte și pluvio-nival în rest. Din aceasta cauză debitul apelor de suprafață este dependent de cantitatea de precipitații cazute în timpul anului. Regimul de scurgere al apelor este redus iarna, dar primăvara debitele cresc până la valori maxime atinse la sfârșitul lunii aprilie și începutul lunii mai.

Fenomele de îngheț se produc în fiecare an și au o durată medie de 70-80 zile, iar podul de gheață are o durată medie de 40-45 zile.

2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată specifică Podisului Transilvaniei. Datorită diferențelor de temperatură între anotimpuri este stabilită o adâncime de îngheț de -1,30m (conf.STAS 6054-85). Precipitațiile sunt bogate, nivelul lor ajungând la 650mm/mp.

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din studiul geotehnic, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite panoniene și pleistocene. Formațiunile de bază, cât și cea de suprafață din zona cercetată este reprezentată de depozitele sarmatiene alcătuite din argile marnoase, nisipuri și tufuri. Depunerile aluvionare a teraselor din valea Bistritei sunt alcătuite din bolovanis cu pietris, nisip și liant argilos-prafos.

2.4. Circulația:

Strada Faget, de pe care se face accesul la terenul studiat, este o stradă de categoria a IV-a de importanță, care se desprinde din strada Valea Ghinzii – fiind o stradă colectoare. Această stradă debusează în strada Ghinzii- DC8, la sud.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire individuale;
- turism
- alimentație publică
- comerț
- servicii

Terenurile aflate în studiu sunt în prezent neconstruite.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată este organizată precum o zonă rezidențială de locuințe unifamiliale. Prezentul P.U.Z. are rolul de a detalia ocuparea terenurilor studiate, în acord cu rațiunile urbanistice și a perspectivei de dezvoltare a zonei.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 20%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit din zonă este de factură modernă, aspect datorat recente dezvoltări a cartierului, majoritatea imobilelor fiind construite după anii 2000. Nu se semnalează prezența clădirilor deteriorate.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este rezidențiala de densitate mică, fiind prezente funcțiuni de comerț și servicii precum și funcțiuni de turism și alimentație publică.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Nu se remarcă disfuncționalități, în zonă se respectă prevederile PUG-ului în vigoare, iar funcțiunile prezente nu se află în relații de conflict.

2.6.Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei A06. *Plan reglementari edilitare* și avizelor de amplasament – echipare edilitară completă

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Bistrita-Nasaud și conform legislației în vigoare.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

În zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Bistrita, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate mică, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul PUZ 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”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Bistrita la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea pe pagina de internet, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

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 de cartier, prin afișarea la sediul central;

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:**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

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

a. Funcțional:

- Zona este încheagată din punct de vedere funcțional, dezvoltată în mare parte pe o structură urbană liniară mobilată cu funcțiuni preponderent de locuire.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor rezidentiale, cu regimuri de înălțime reduse, de la imobile PARTER la imobile P+2E sau P+1E+M în funcție de necesarul de spațiu pentru activitățile desfășurate;

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității

3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Nu este cazul.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Nu este cazul.

3.6. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR – L2* - Zona locuinte

POT maxim = 35,00%

CUT maxim = 0,90 mp ADC/mp

Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+ER(M)

UTR - T* - Zona circulații

POT maxim = 5,00%

CUT maxim = 0.10 mp ADC/mp

Regim de înălțime maxim: S/P

1. Necesarul de parcaje conform avizului de oportunitate.

Se propun - cate 2 locuri/locuinta =4 locuri

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ:						
Zone functionale		existent		propus		
		mp	%	mp	%	
1	L2*- Zona locuinte	0.00	-%	1600.00 mp	78,70%	UTR L2* POT max. = 35,00% CUT max. = 0,90
2	T Zona circulatii rutiere si pietonale	0.00	-%	433.00 mp	21,30%	UTR T POT max. = 5% CUT max. =0.10
BILANT TERITORIAL PROPUȘ:				mp	%	
TOTAL TEREN EXISTENT				2033.00	100.00	
SUPRAFATA CONSTRUITA				400.00	19,60	
SUPRAFATA MINERALA				650.00	32,00	
SUPRAFATA VERDE				983.00	48,40	
PARCELARE PROPUȘA:						
PARCELA 1 - 600.00 mp, Sconstruita=200mp, Sdesfasurata= 500.00mp						POT max 35.00%, CUT max 0.90
PARCELA 2 - 1000 mp, Sconstruita=200.00mp, Sdesfasurata= 600.00mp						POT max 35.00%, CUT max 0.90
PARCELA 3 - 326mp, Sconstruita=0.00mp, Sdesfasurata= 0.00mp						POT max 5.00%, CUT max 0.10
PARCELA 4 - 107mp(intravilan) , 478(extravilan- nu se reglementeaza), Sconstruita=0.00mp, Sdesfasurata= 0.00mp						POT max 5.00%, CUT max 0.10

Spații verzi, spații plantate, gestionarea deșeurilor:

Prin proiect, se propun spații verzi și spații plantate conform reglementărilor în vigoare. Se reglementează un procentaj de minim 30% spații verzi, pentru UTR-L2*, raportate la suprafața terenului. Se propun gradini de fatada cu un procent de spații verzi de minim 30%. Se vor prevedea perdele de vegetație înspre loturile alaturate. Se va planta câte un arbore la 50mp spațiu verde.

Se vor amenaja platforme gospodărești pentru colectarea și gestionarea deșeurilor, prin colectare selectivă și contracte cu firme de colectare a deșeurilor reciclabile și menajere.

Colectarea apelor menajere se va realiza prin intermediul rețelei de canalizare menajeră existentă.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă



~
AIDT

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii P.U.Z.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere rezidențial.
- urbanizarea unor terenuri în prezent neproductive.

3.9. Categoriile de costuri propuse:

- **In sarcina investitorilor privati:**
- Realizarea investitiei ce face obiectul PUZ.
- **In sarcina autoritatilor publice locale:**
- **Nu e cazul.**

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Bistrita.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Sef proiect,

Adina SCHMIDT
Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, aprilie 2024

