

Plan Urbanistic Zonal

*“Introducere in intravilan si
construire case de locuit”
extravilan, zona Valea Sigmirului*

initiator

RAUCA VETORIA

Fisa Proiectului

Obiectivul: INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONTRUIRE CASE DE LOCUIT
UNIFAMILIALE S(D)+P+1E

Adresa: Mun. Bistrita, zona Valea Sigmirului, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar: *RAUCA VETORIA*

Proiectant general: S.C. DacoArhitectura S.R.L.

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Obiectivul: INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONTRUIRE CASE DE LOCUIT
UNIFAMILIALE S(D)+P+1E

Adresa ob.: Mun. Bistrita, zona Valea Sigmirului, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar: *RAUCA VETORIA*

Proiectant general: S.C. DacoArhitectura S.R.L.

2. Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuinte familiale si stabilirea reglementarilor cu privire la circulatii, parcelari, functiuni, regimul de construire, indici urbanistici si modul de amplasare al constructiilor, conform Legii 350/2001, HG 525/1996 si a tuturor legilor si normativelor in vigoare.

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 dipuse pe un parcellar de tip urban, predominant locuințe 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:

(1) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către proprietari (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(2) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(3) elaborarea 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 Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG.

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

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
- Legea nr.137/1995 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,
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Legea nr.18/1991 republicata, cu modificarile ulterioare,
- 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;
- 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.

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

4.1.Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei si caracteristici semnificative
- Zona studiata se afla in partea de est a municipiului Nord-Vest a municipiului BISTRITA, langa intravilanul acestuia, localitatea componenta Sigmir
- Suprafata totala a parcelelor studiate 22.224 mp. Zona reglementata este de 22656 mp., deoarece se adauga drumul de exploatare care strabate parcelele.

- Parcelele studiate sunt in proprietatea privata, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar
- Extras CF nr.90029 in supr. de 3624mp proprietatea lui Rauca Vetoria
- Extras CF nr.90030 in supr. de 500mp proprietatea lui Moldovan Rares Sebastian si Moldovan Renata Dina
- Extras CF nr.85854 in supr. de 700mp proprietatea lui Moldovan Rares Sebastian si Moldovan Renata Dina
- Extras CF nr. 77910 cu suprafata de 800 mp proprietatea lui Rauca Lucian Danut si Simona
- Extras CF nr. 59682 cu suprafata de 4500 mp proprietatea lui Czudik Andreea Nicoleta
- Extras CF 89968 cu suprafata de 12100 mp proprietatea lui Rauca Vetoria

4.2.Incadrare in localitate

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, etc.
- Accesul in zona studiată se face direct din DJ151, pe un drum secundar existent. 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 majoritar de D+P+1E.

4.3.Echipare edilitara

- ALIMENTAREA CU APA

In cadrul perimetrului studiat exista retea de alimentare cu apa potabila, situata la aprox. 100m. de drumul de acces (in fata celei de-a 4-a pacele propuse in partea Nordica) . Se propune bransarea constructiilor propuse la reseaua existenta.

Retelele interioare se vor proiecta si realiza in functie de amplasamentul si tipul constructiilor ce se vor propune in mod concret.

- CANALIZARE

Pe terenul aflat in zona studiată exista retea de canalizare situata la aprox 100m. de drumul de acces (in fata celei de-a 4-a pacele propuse in partea Nordica)

Se propune racordarea constructiilor propuse la reseaua existenta.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Obiectivul se va racorda la reseaua electrica existenta in interiorul arealului studiat, la aprox. 95m de strada de acces (in fata celei de-a 5-a pacele propuse in partea Nordica) . Retelele interioare ce vor deservi constructia propusa in perimetrul studiat, se vor realiza prin intocmirea unor proiecte de specialitate, avind in vedere amplasamentele concrete ce se vor propune.

- ALIMENTAREA CU GAZE

Exista retea de gaze naturale la aprox. 80m de zona studiată.. Se va opta pentru bransarea constructiilor propuse la reseaua existenta.

- TELECOMUNICATII

Racordurile se vor face la retelele existente in zona , cu avizul furnizorilor de servicii de specialitate.

5. SOLUȚII DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

Pornind de la regulamentul general de urbanism, de la situația rezultată din ridicările topografice, de la configurația terenului , propunem realizarea a 24 de case unifamiliale. Terenul situat se afla la limita intravilanului, adiacent UTR 22, zona de L2 si

M1a. Se propune integrarea acestuia tot in L2.

Intreaga zona studiata are o suprafata de 22.224 mp., iar zona reglementata de 22656 mp.

Intregul teren a fost impartit in loturi individuale de la 600mp. a 1000 mp. Suprafata minima a parcelor va fi de min. 500 mp. Se vor amenaja spatii verzi pe min. 30% din suprafata terenului. Se propune realizarea a cate 2 locuri de parcare pe fiecare lot in parte.

In fata parcelei cu nr. 24 se propune amplasarea unui Punct Gospodaresc cu pubele ingropate. Distanta intre acesta si orice locuinta individuala v-a fi de minim 10.00 m., pe toate directiile.

In fata parcelei cu nr. 13 se propune amplasarea a trei locuri de parcare cu punct de incarcare masini electrice.

5.1.Circulatia.

◦ Accesul principal in cadrul zonei studiate se face din DJ 151, pe un drum secundar existent.

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.

Circulatia se va realiza din str. Soarelui, prin drumul de exploatare existent care va deveni drum de categoria a III-a . Drumul de exploatare, neamenajat care are actualmente 5.50 m latime, se propune a fi modernizat la 11m, din care 7 carosabil si cate un trotuar de 1 m latime pe fiecare parte, plus o banda de biciclete de 2.00 m latime. Drumul va fi realizat dintr-o platforma pietruita in prima etapa si apoi astfaltat. Strada va fi marginita de o rigola betonata sau pietruita de colectare a apelor pluviale.

- Drumul de servitute existent, care actualmente este infundat, se va continua pana la drumul de exploatare de 6.00m. Drumul de servitute se va largi la 8.00 m, 6.00 m carosabil si cate un trotuar de 1m pe fiecare latura.

- Drumul de exploatare existent, de 6.00 m, se va largi la 8.00 m, din care 6.00 m carosabil si cate un trotuar de 1.00m pe fiecare latura. Acesta se va continua catre est, cuplandu-se cu un alt drum existent.

- De la drumul de exploatare, se propune pe parcela de 12100 mp. Un drum care o traverseaza pe toata lungimea ei, in continuarea drumului de servitute de mai sus. Acesta va avea tot o latime de 8.00 m, cu un carosabil de 6.00m si cate un trotuar de 1.00 m pe fiecare latura.

- Pietonii vor circula in zona in conformitate cu legea, adica pe trotuare sau acolo unde nu vor fi, pe partea stanga a drumului public, in directia de mers. Pietonii sunt obligati sa traverseze drumurile publice fara marcaje sau indicatoare in acest sens, perpendicular pe axa acestora, dupa ce s-au asigurat ca nu exista nici un pericol.

5.2.Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici.

Zonificarea functionala propusa este in corelare cu studiile aprobate in zona si cu Planul Urbanistic General.

UTR existent alaturat zonei studiate : UTR 22, M1a si L2, subzona mixta cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri.

Se propune introducerea zonei in L2.

BILANT TERITORIAL PUZ					
UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
		MP.	%	MP.	%
	Extravilan confrom CF	22.224	98.09	0.00	0.00
	Intravilan confrom CF	0.00	0.00	—	—
Lr	Lr- zona de locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	19859	87.65
	Drumuri	432 (drum de exploatare public, existent)	1.90	2797	12.34
	TOTAL	22656	100	22656	100

BILANT TERITORIAL PUZ/ UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA					
UTR	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPOS	
		MP.	%	MP.	%
Lr	CONSTRUCTII- CASE DE LOCUIT	0.00	0.00	2640	11.87
	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	782	3.45
	CIRCULATII AUTO	432 (drum de exploatare public, existent)	1.90	2015	8.89
	SPATII VERZI AMENAJATE/PARCELA	0.00	0.00	12173	53.72
	ZONA DALATA	0.00	0.00	5046	22.27
	TEREN NEAMENAJAT	22.224	98.09	0.00	0.00
	TOTAL	22656	100	22656	100

5.3.Regim de inaltime

Pentru zona studiata se propune construirea unor locuinte individuale cu o inaltime maxima de $S(D)+P+1E$.. Inaltimea maxima la cornisa va fi de 9.00 m.

5.4.Aliniament

Alinierea constructiilor la strazile destinate circulatiei s-a facut retras fata axul strazii propuse, aceasta retragere fiind de 9.00 m .

S-a mai propus o retragere de 5.00 m fata de latura posterioara, H/2 retragere fata de o limita laterala, dar nu mai putin de 3.00 m , iar pe cealalta latura 60cm, respectand codul civil. S-a optat pentru retragerea de 60 cm pe latura nordica a fiecarei parcele.

Se va respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si a celorlalte legi in vigoare.

5.5.Modul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. In cazul de fata se propune P.O.T. Max= 35 %.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. In cazul de fata se propune C.U.T.max=1.20 .

5.6..ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA, INTERVENTII PERMISE

In zona studiata nu sint obiective cu valoare istorica, arhitecturala sau naturala.

6.Protectia mediului

Prin specificul investitiei propuse, functiuni specifice de locuire, dotari/servicii, nu se produc poluanti pentru ape si mediul ambiant, decat in limitele admise de normele in vigoare.

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic, precum si refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Gospodarirea deseurilor:

Pentru depozitarea deseurilor menajere se vor folosi platforme special amenajate, care vor fi dotate cu pubele ecologice, intretinute si igienizate periodic, de unde periodic se vor evacua in baza unui contract de salubritate incheiat cu o firma de specialitate de profil.

Prin specificul functiunilor propuse in zona studiata nu se vor produce cantitati importante de deseuri. Deseurile ce se pot produce sunt deseuri de tip menajer sau specifice activitatilor de locuire ce se vor desfasura in zona studiata, de natura solida sau lichida.

Deseurile menajere de natura solida se vor depozita in pubele etanse ce se vor ridica de catre societatile de salubritate in baza unui contract incheiat intre parti. Acestea nu pun in pericol mediul ambiant datorita faptului ca vor trebui sa respecte toata legislatia si normele de protectie a mediului aflate in vigoare.

Deseurile de natura lichida (provenite de la grupurile sanitare) vor fi evacuate prin intermediul canalizarii menajere care va fi racordata la reseaua municipalitatii.

Impactul asupra vegetatiei si faunei :

Activitatile generate de functiunile propuse nu vor avea impact negativ asupra florei si faunei terestre. Prin realizarea de constructii cu functiuni de locuire si functiuni de dotari/servicii aferente, nu se vor produce factori poluanti pentru vietati si vegetatie.

Investitia propusa va fi in conformitate cu normativele si legislatia in vigoare.

Mod de integrare in zona - Zonificarea functionala propusa este in corelare cu Planul Urbanistic General al municipiului Blstrita, avand scopul de a aduce un plus de confort prin asigurarea serviciilor si dotarilor aferente si permisivitate in privinta zonei nou create, zona de locuinte. Costurile implicate de investitia mentionata intra in sarcina investitorilor.

7. Securitate la incendiu

7.1. Masuri de securitate la incendiu

Cladirile propuse sunt accesibile pentru autospecialele de interventie pe cel putin doua laturi. Accesul pe parcela este posibil si pentru transport cu gabarit mare, ca urmare accesul autospecialelor pe parcela proprietate privata este posibil.

Terenurile invecinate sunt majoritar fara constructii, existand insa aleatoriu cateva case de locuit existente.

Cladirile propuse vor avea gradul III de rezistenta la foc.

Tabel 2.2.2.

Distanțe de siguranță

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

7.2. Masuri de protectie civila

Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) vecine amplasamentului.

8. CONCLUZII

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 documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE S(D)+P+1E.

Construcțiile proiectate se vor încadra la CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ – "Construcție de importanță normală" (conform HG nr.766/1997) și la CLASA "II" DE IMPORTANȚĂ (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2006).

Clădirile se vor încadra în GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "II" (conform Normativ P-118 /1999).

Intocmit :
arh.Pop Corina
arh. Michiu Mariana

