

Plan urbanistic zonal

**„Introducere teren in intravilanul municipiului Bistrita
in vederea realizarii unei baze sportive de agrement”
in mun.Bistrita**

Proiect Iunie-Iulie 2021

Intocmit: S.C. RUNCANIA PROIECT S.R.L.

FOAIE DE GARDA

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire documentatie:

ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL
MUN. BISTRITA IN VEDEREA REALIZARII UNEI BAZE SPORTIVE DE
AGREMENT

Amplasament:

Str. Lacului, CF 83499, extravilan, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud

Initiator:

TRANSILVANIA SPORT TEAM S.R.L.

reprezentata de catre dl. GABRIEL LOGIN

mun. Bistrita, localitatea componenta Sigmir, nr. 194, jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant general:

runcanian-proiect S.R.L.

desenat: arhitect: Cornel-Ioan Runcan

Proiectant de specialitate:

punct art s.r.l.

arhitect RUR: Mariana Rodica Michiu Dinescu

Data elaborarii:

iulie 2021

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

U01 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

U02 - SITUAȚIA EXISTENTĂ Sc.1:500

U03 - PROPRIETATI/CIRCULATII TERENURI Sc.1:500

U04 - ECHIPARE EDILITARĂ Sc.1:500

U05 - REGLEMENTĂRI Sc.1:500

U06 - PROPUNERE/MOBILARE URBANISTICA Sc.1:500

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

- FOAIE DE GARDĂ
- BORDEROU GENERAL PUZ
- CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date generale
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. ANEXE

1. Certificat de urbanism nr. __din _____ emis de Primaria mun. Bistrita

2. Certificat de urbanism nr. __din _____ emis de Primaria mun. Bistrita

3. Aviz de oportunitate nr. _____ din _____

3. Studiu geotehnic

4 Avize/Acorduri

5 Raport de informare si consultare a publicului

7 Taxa RUR

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

pentru lucrarea

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUN. BISTRITA IN
VEDEREA REALIZARII UNEI BAZE SPORTIVE DE AGREMENT**

Amplasament:

str. Lacului, CF 83499, extravilan, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud.

Initiator:

TRANSILVANIA SPORT TEAM S.R.L.

reprezentata de catre dl. GABRIEL LOGIN

mun. Bistrita, localitatea componenta Sigmir, nr. 194, jud. Bistrita-Nasaud

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

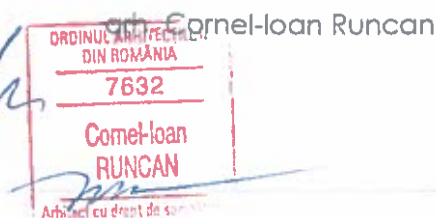
Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

arh. urb. Mariana Rodica Michiu-Dinescu



MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

La comanda clientilor, TRANSILVANIA SPORT TEAM S.R.L. reprezentata de catre dl. GABRIEL LOGIN, cu domiciliul în mun. Bistrita, localitatea componenta Sigmir, nr. 194, jud. Bistrita-Nasaud, în baza certificatului de urbanism nr. 239 din 20.02.2020 si 607 din 15.04.2021 și a documentelor conexe acestora, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării de către Consiliul Local Bistrita si Consiliul Judetean al Jud. Bistrita-Nasaud a Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan în vederea realizării unei baze sportive de agrement, zona situată momentan în extravilanul mun. Bistrita, cu acces din str. Lacului, imobil identificat cu CF nr. 83499.

Terenul în studiu are o suprafață de 24.149 mp.

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:

ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUN. BISTRITA IN VEDEREA REALIZARII UNEI BAZE SPORTIVE DE AGREMENT.

Amplasament:

Str. Lacului, CF 83499, extravilan, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud

Beneficiar:

**TRANSILVANIA SPORT TEAM S.R.L.
reprezentata de catre dl. GABRIEL LOGIN
mun. Bistrita, localitatea componenta Sigmir, nr. 194, jud. Bistrita-Nasaud**

Proiectant general:

**runcania-proiect S.R.L.
desenat: arhitect: Cornel-Ioan Runcan**

Proiectant de specialitate:

**punct art s.r.l.
arhitect RUR: Mariana Rodica Michiu Dinescu**

Data elaborarii:

iunie 2021

1.2 Obiectul PUZ

Zona studiata se refera la terenul, proprietate private, dupa cum urmeaza:

NR. CF	CAD	SUPRAFATA	CATEGORIE DE FOLOSINTA	INTRAVILAN	SUPRAFATA DE TEREN	DREPT DE PROPRIETATE
83499	83499	24.149mp	Faneata	NU	24.149mp	Transilvania Sport Team

Zona a fost analizată si s-a obtinut un Aviz de Oportunitate aprobat cu nr. 7 din data de 24.03.2021. Conform acestuia, zona studiata se află momentan în extravilanul mun. Bistrita.

Se propune introducerea integrală în intravilan cu funcțiunea de: UTR V2a - subzona spatiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajari sportive, baze de agrement, baze sportive. Proiectul de față propune **amenajarea acestui teren în vederea realizării unei baze sportive de agrement.**

Studiul urbanistic are ca obiect stabilirea condițiilor și reglementărilor care se impun a fi respectate în vederea rezolvării problemelor funcționale, tehnice și estetice privind realizarea unei baze sportive de agrement.

1.3 Surse de documentare

- Actualizare support topografic
- Planul Urbanistic General al mun. Bistrita
- Aviz de Oportunitate nr. 7 din 24.03.2020

1.4. Suporturi topografice si date de identificare a parcelei:

Conform extraselor CF, terenul pentru care s-a realizat ridicarea topografica are o suprafata de 24.149mp si este situat in mun. Bistrita, str. Lacului, extravilan, jud. B-N.

Masuratorile s-au efectuat de catre ing. Buzan simon Gabriel conf. STAS nr. 7468 – 80 ,la sc 1: 500 si au avizul OCPI Bistrita-Nasaud.

Documentatia topografica pentru realizarea planului de situatie a zonei studiate, face parte din PUZ.

Parcela in suprafata de 24.149mp, poate fi identificata conform PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970) si PLAN TOPOGRAFIC cu avizul OCPI.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat se află situat în zona de nord-est a municipiului Bistrița, în extravilanul localității. In zona nu exista funcțiuni similare, iar acest lucru constituie o premisa pentru dezvoltarea zonei si ofera posibilitatea unor functiuni variate fara a interfera cu caracterul preponderent al zonei.

Dezvoltarea predominanta a zonei se caracterizeaza în direcția unui/unor cartier/e rezidențial/e. Predomină locuințele individuale cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S/D+P+1+M, D+P+1, D+P+M, situate deoparte și de alta a str. Lacului.

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii in momentul de fata. Zona este atractiva datorita pozitiei si posibilitatilor relativ usoare de extindere a utilitatilor.

2.2. Incadrarea in localitate

Parcela studiată se afla pe teritoriul extravilan al mun. Bistrita fiind delimitata dupa cum urmeaza:

- la est - terenuri private
- la vest - terenuri private si limita PUG
- la nord - digul de protectie al raului Bistrita
- la sud - str. Lacului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Condițiile climatice si condițiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic care va fi atasat documentatiei pentru prezentare PUZ.

Parcela de teren este situata intr-o zona retrasa, fara factori poluanti.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Lacului, strada propusa spre modernizare la o latime de 8m si echipata corespunzator.

Ca si desfunctionalitati identificate mentionam:

- capacitați de transport.
- greutăți în fluența circulației.

- incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea, și alte funcțiuni ale zonei.

- necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale:

Zona se afla în plină dezvoltare urbanistică.

Relationari între funcțiuni:

Pe amplasamentul studiat nu există construcții cu care să se poată realiza relationari între funcțiuni, în schimb zonele adiacente sunt zone cu preponderență de tip locuințe individuale, respectiv subzone de tipul L2.

Gradul de ocupare a terenului:

În momentul de față zona nu este reglementată urbanistic, deci indicii urbanistici sunt inexistenți.

Echiparea cu servicii a zonei:

Zona dispune de echipări atât edilitare cât și la nivel de acces, după cum urmează:

- acces auto - din str. Lacului, propusă spre modernizare
- alimentare cu apă/canalizare - din str. Lacului - rețea existentă/ Rețeaua de canalizare este inexistentă. Colectarea apelor uzate se va realiza într-un bazin septic vidanjabil prevăzut cu un separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 130mc.
- alimentare cu energie electrică - din str. Lacului - rețea existentă
- alimentare cu gaze naturale - din str. Lacului - rețea existentă

Asigurarea cu spații verzi:

În momentul de față terenul are categoria de folosință faneeată. După introducerea sa în intravilanul mun. Bistrița, terenul va fi amenajat astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi. (min. 30%).

Principalele disfuncționalități:

Din punct de vedere al disfuncționalităților se remarcă:

- în primul rând lipsa reglementărilor urbanistice în zona studiată
- situatia precara a drumurilor de acces - ?
- imposibilitatea de realizare a eventualelor extinderi de rețele edilitare în lipsa unor reglementări clare în ceea ce privește viitoarea dezvoltare a zonei,

În afara celor menționate mai sus, amplasamentul beneficiază de toate oportunitățile necesare dezvoltării propuse.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

• debite și rețele de distribuție apă potabilă – conform aviz amplasament AquaBis nu sunt prezentate debitele pentru rețelele de alimentare cu apă din zona. Rețeaua de distribuție se afla situată pe str. Lacului.

- rețele de canalizare – Rețeaua de canalizare este inexistentă. Colectarea apelor uzate se va realiza într-un bazin septic vidanjabil prevăzut cu un separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 130mc.
- rețele de transport energie electrică – rețea existentă pe str. Lacului.
- rețele de telecomunicație – rețea existentă pe str. Lacului.
- surse și rețele alimentare cu căldură – nu există
- posibilități de alimentare cu gaze naturale – rețea existentă pe str. Lacului.

2.7. Probleme de mediu

Nu exista riscuri naturale si antropice.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației privind această zonă nu sunt conturate într-o strategie, dar tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențială, destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

Din dezbaterile publice, nu au rezultat observații sau propuneri ale populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamenatare.

Suprafața măsurată este de 24.149 mp și se află în extravilanul mun. Bistrița. Terenul este liber de sarcini. Lucrarea a fost avizată de O.C.P.I. cu nr. ____ din ____ și având nr. Proces verbal de recepție ____.

3.1.a. Studiu geotehnic

În această fază de proiectare (Plan Urbanistic Zonal), investigarea terenului s-a făcut prin intermediul a doua foraje geotehnice, denumite F1 și F2, și cinci penetrări dinamice grele (DPH), denumite PDG1 – PDG5 (PDG5 executată în proximitatea lui F1, iar PDG 1,2,3 și 4 în zone diferite).

V.1 Concluzii

- Obiectivul temei de cercetare este construirea unei baze sportive cu terenuri de fotbal, instalații de nocturnă și tribună.
- Amplasamentul este situat în municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.
- În scopul determinării naturii și parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum și a prezenței apei subterane, s-au executat 2 de foraje geotehnice și 5 penetrări dinamice grele cu adâncimea maximă de 6.00 m.
- Pământurile interceptate sunt reprezentate de umpluturi, prafuri (mâl), pietriș cu nisip, argilă prăfoasă (argilă marnoasă).
- Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la 3.00 m.
- Presiunea convențională a straturilor este **150 kPa** pentru **umpluturi**, **100 kPa** pentru **praf (mâl)**, **350 kPa** pentru **pietriș cu nisip** și **500 kPa** pentru **argila prăfoasă (argilă marnoasă)**.
- Se recomandă ca adâncimea de fundare **$D_{fmin} > 3.50$ m**. Stratele recomandate sunt pietriș cu nisip și argilă prăfoasă (argilă marnoasă).

V.2 Recomandări

Având în vedere caracteristicile geotehnice ale terenului pe care se va amplasa construcția și nivelul apei subterane se va ține cont de următoarele aspecte:

- Se recomandă folosirea sprijinirii săpăturii cu elemente calculate atunci când sunt necesare excavații adânci sau când condițiile din vecinătatea excavației nu permit desfășurarea taluzului. Terenul din jurul excavației nu trebuie să fie afectat de încărcări sau vibrații. Materialul excavat trebuie depozitat la minim 5,0 m de limita excavației. Proiectarea excavațiilor trebuie să fie conform specificațiilor tehnice prevăzute în normativul de proiectare indicativ **NP 120/2006**.
- Se va ține cont de deformațiile pe care le poate comporta terenul. Acestea nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție.
- La executarea săpăturilor se va ține cont de nivelul hidrostatic. Dacă este cazul se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor.
- Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se va face cu respectarea măsurilor din Normativul pentru executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale **C169-88**.

- Se recomandă direcționarea apei care stagnează pe amplasament spre circuitul de canalizare prin construirea unor rigole sau unor șanțuri.
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară).
- În timpul săpăturilor se recomandă escavarea completă a stratelor de măr.

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a art. 32 alin. 1 lit. c) din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, lucrările propuse în extravilanul localității, sunt premise numai după elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

3.2.a. Prevederi Aviz de Oportunitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Teritoriul reglementat va cuprinde parcela identificată prin extrasul CF 83499.

Pe parcela studiată se vor respecta reglementările propuse (vezi planșa de reglementări urbanistice), iar drumurile propuse vor avea profile variabile de la 5m la 6m + 1.50m trotuar.

La faza PUZ documentația se va corela cu PUZ aflat în imediată vecinătate, într-o etapă similară de avizare.

Categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui

Terenul este situat în extravilan și urmează să fie introdus integral în intravilan cu funcțiunile de: UTR - V2a - subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive.

Indicatori urbanistici obligatorii

UTR V2a - H maxim = P+2 (H max=9m conform Aviz Oportunitate), POT maxim = 15%, CUT maxim = 0.50

Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Spațiile destinate parcarilor auto se vor dimensiona în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativul de proiectare P 132/1993.

Se va asigura, pentru vizitatori, minim 1 loc parcare la 5-20 locuri vizitatori/spectator, situate în incinta proprietății, parcare pe drumurile publice fiind interzisă.

Se va respecta o retragere de min. 5.0m față de aliniamentul la drumul de acces, după modernizarea acestuia.

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor, iar față de limita posterioară o retragere de min. 5.0m

Utilitățile vor fi realizate prin extinderea rețelelor existente în zona, pe cheltuielile beneficiarului, soluțiile fiind impuse de către detinatorii acestora

PUZ realizat va respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației

Se vor realiza spații verzi pe minim 30% din suprafața terenului.

Emiterea autorizației de construire se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectul pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor.

Recepția imobilelor se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (2¹) din legea nr. 50/1991 și art. 37 din legea nr. 7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar.

Capacități de transport admise

Nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă.

Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 239 din 20.02.2020 și 607 din 15.04.2021 și a documentelor conexe acestora

Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare publicului

Prin grija beneficiarului și a autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Spații libere și spații plantate

Suprafața de spații verzi amenajate/spații libere pietonale/spații plantate - scuaruri va fi de minim 30% din suprafața totală a parcelei.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este situat într-o zonă de deal și nu sunt elemente de cadru natural care să fie valorificate în amenajările peisagistice. Realizarea obiectivului, construirea unor locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Conform reglementărilor Planului Urbanistic General și ale Avizului de Oportunitate aprobat se propune o dezvoltare carteziană a circulației în zonă. Sunt prevăzute străzi cu ampriză de 6m - cu zonă de întoarcere dimensionată corespunzător pentru a facilita întoarcerea salvărilor și mașinilor de colectare reziduuri menajere. Circulațiile propuse sunt prevăzute cu dublu sens și cu zonă de întoarcere la capătul acestora, cu trotuare de 1.5 m.

Circulațiile propuse se vor realiza prin investiția beneficiarului terenului din zona studiată, acestea se vor executa la strat de rezistență și se vor echipa edilitar, înainte de obținerea oricărei autorizație de construire.

Străzile propuse se vor echipa edilitar prin realizarea extinderii rețelelor și se va realiza drumul la strat de rezistență (pietruit) înainte de emiterea autorizațiilor de construire ale imobilelor reglementate, iar înainte de recepția imobilelor, drumurile mai sus menționate vor fi realizate la strat de uzură (asfalt).

Investițiile în amenajarea drumurilor se vor face pe cheltuiala proprietarilor noilor parcele propuse.

Necesarul de parcuri:

S-a propus o zonă de dezvoltare:

- Zona verde corespunzătoare UTR V2a - subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive.

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Nr. criteriu	UTILITATE	REGLEMENTAT	PROPUȘ	LP	AMPLASARE
1	Personal	-	1 LP LA 2-4 PERS.	4	LA SOL
2	Vizitatori	1 LP LA 5-20 LOCURI	1 LP LA 10-12 LOCURI	86	LA SOL
3	Vizitatori / Autocare	1-3 LOCURI		2	LA SOL
	TOTAL			90+2	LA SOL

3.5. Zonificarea funcțională ,reglementări ,bilant teritorial,indici urbanistici

Modul de utilizare al terenului:

Regimul tehnic:

Conform PUG

UTR = V2a

Conform propunerii PUZ

BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA

Nr. criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
			MP	%	MP	%
1		Zona Studiată	0.00	0.00	0.00	0.00
2		Zona Reglementată	24.149	100	24.149	100
		TOTAL	24.149	100	24.149	100

BILANT TERITORIAL PUZ

Nr. criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
			MP	%	MP	%
1		Extravilan conform CF	24.149	100	0.00	0.00
2	V2a	V2a - subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive	0.00	0.00	24.149	100
		TOTAL	24.149	100	24.149	100

UTR V2a – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive.

Utilizări admise:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise bazele de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Utilizări interzise:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
 - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
 - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
 - se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
 - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Înălțime maximă: 3 niveluri supraterane (H max = 9m – la înălțimea normată a unui nivel de 3m)

POT maxim = 15%

CUT maxim = 0,50

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei.

Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor va fi reglementat prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată.

Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

Retrageri minime:

- 4.00 m fata de baza dig aparare raul Bistrita
- 3.00 m fata de limitele laterale
- 6.00 m fata de limita posterioara a parcelor

BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

Nr. criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	V2a	Construcții (max.)	0.00	3.622,35	15
2		Circulații pietonale	0.00	1.700	7,04
3		Circulații auto	0.00	1.922,35	7,96
4		Parcaje la sol	0.00	1.000	4,14
5		Spații verzi amenajate	0.00	7.244,70	30
6		Spații verzi baza sportiva	0.00	8.659,60	35,86
7		Terenui antrenament fotbal	0.00		
8		Terenu neamenajat	24.149	0.00	0.00
		TOTAL	24.149	24.149	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă** - rețeaua de apă este situată în zona str. Lacului, iar extinderea rețelei de apă se va face exclusiv pe cheltuiela beneficiarilor, proiectul de extindere de rețea de apă și canalizare va fi elaborat în baza unor documente legale (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati).

În vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrările mai sus menționate, realizarea extinderii de rețea de apă și canalizare se va face conform specificațiilor tehnice prevăzute în documentația tehnică.

- **Canalizarea menajeră** - rețeaua de canalizare este inexistentă. Colectarea apelor uzate se va realiza într-un bazin septic vidanjabil prevăzut cu un separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 130mc.

În vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrările mai sus menționate, realizarea extinderii de rețea de apă și canalizare se va face conform specificațiilor tehnice prevăzute în documentația tehnică.

- **Alimentare cu energie electrică** - rețeaua de energie electrică se află situată pe str. Lacului, iar extinderea acesteia se va realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, conform reglementărilor în vigoare.

- **Alimentare cu gaze naturale** - rețeaua de alimentare cu gaze naturale se află situată pe str. Lacului, extinderea acesteia realizându-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului.

Pentru obținerea unei fișe de soluție tehnică este necesară depunerea unei documentații către sucursala de distribuție a gazelor naturale - DelGaz Grid.

- Agentul termic pentru încălzire și apă caldă menajeră, va fi furnizat de centrale termice pe combustibil gazos.

- Gunoiul menajer, va fi colectat în pubele și preluat de către societatea de salubritate.

3.7. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă de canalizare, și colectate gravitațional într-o zonă special amenajată ca acestea să fie pompate în rețeaua publică de canalizare;

- apele meteorice de pe drumuri vor fi colectate și filtrate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității;

- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectivă pe patru fracții.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt obiective de utilitate publică. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investiției vor fi suportate exclusiv de către investitor/beneficiar. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind amenajată pentru adăpostirea a două autovehicule.

3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Având în vedere gradul accentuat de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune că UTR-ul studiat s-ar dezvoltă spre o zonă adiacentă de agrement unui cartier rezidențial și ar aduce o îmbunătățire arealului, crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei.

3.10. Categoriile de costuri ale investiției

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate și pentru realizarea drumului la strat de uzură.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)"

Proiectantul consideră oportună investiția.

Coordonator RUR

arh. Mariana Rodica Michiu Dinescu



Intocmit,

arh. Cornelia Ioana Runcan



SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE CU ACCES LIMITAT: AMENAJARI SPORTIVE, BAZE DE AGREEMENT, BAZE SPORTIVE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciuțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament de urbanism. Sistemul de spații publice - trasa stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Parcuri cu acces public limitat.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- construcții provizorii pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădini se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu sunt.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la limitele de proprietate cu minim 5 m.

Amenajările se vor retrage de la limitele de proprietate cu minim 1 m.

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. (zone de protecție/etc.)

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Orice construcții se vor retrage față de limita / limitele laterale de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Orice construcții se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și eventuale intervenții. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

Parcajele vor fi diferite, respectiv parcare pentru personal, parcare pentru vizitatori si parcare speciale, destinate microbuzelor de transport si/sau autocarelor cat si autospecialelor de interventie (ambulanta/pompieri/politie/etc.)

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv P înalt + 1 E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile în zona. Se va acorda o atenție deosebită iluminatului, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin P.U.Z.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele aferente terenurilor de antrenamente având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor verzi amenajate ca și terenuri pentru antrenament și vor ocupa un minim de 35% din suprafața totală a parcelei.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri din plase metalice dublate de garduri

vii. Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac sau transparent dublate de vegetație, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **POT maxim = 15%** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **CUT maxim = 0,50** (pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Coordonator RUR

arh. Mariana Rodica Michiu Dinescu



Intocmit,

arh. Cornel-Ioan Runcan

