

plan urbanistic

zonal

MEMORIU DE PREZENTARE in vederea obtinerii **Avizului de Oportunitate**

DENUMIREA LUCRĂRII

"INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - AXA, TOTEM RECLAMA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE"

AMPLASAMENT

oras Nasaud, b-dul Granicerilor, 58B, CF/CAD 30690 si CF/CAD 30692, jud. Bistrita-Nasaud

TITULAR/INITIATOR

Nascu Viorel-Vasile, Nascu rodica-Dana si AXA NC COMEXIM S.R.L., cu domiciliul/sediul în oras Nasaud, str, Horea, nr. 40, jud. Bistrita-Nasaud

NUMELE PERSOANELOR DE CONTACT

arh. Cornel-Ioan Runcan - tel. 0755 050 818

ELABORATOR

RUNCANIA-PROIECT S.R.L. , mun. Bistrita , str. A. Muresanu, nr. 5/5/A/10
arh. Cornel-Ioan Runcan

TEMA DE STUDIU/PREZENTARE

Documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal, având ca tema de studiu elaborare Plan Urbansitic Zonal "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - AXA - , TOTEM RECLAMA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE " generat de terenul in suprafata de S=1.665mp si studierea posibilitatilor de acces si mobilare urbansitica, in vederea realizarii unui Spatiu Comercial.

Pentru zona reglementata, propunerile au urmatoarele caracteristici:

▪ IS(IS2) - subzona institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial, situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri. Zona este constituită din servicii comerciale de tip hypermarket; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și servicii profesionale; activități de producție din domenii de varf, servicii conexe, cercetare, dezvoltare și formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți; depozitare en-gros; comerț cu amanuntul; parcaje la sol, spații pietonale și spații plantate/scuaruri.

Se solicita realizarea unui Spațiu Comercial în regim de înălțime parter amplasat pe parcela proprietate privată a beneficiarului, cu acces auto și pietonal din b-dul Granicerilor.

LEGISLATIA CARE A STAT LA BAZA ELABORARII DOCUMENTATIEI DE URBANISM

- Planul Urbanistic General al orașului Nasaud - documentația nr. 7/2006, aprobată prin HCL 90/2008, având valabilitatea prelungită (30.09.2028) prin HCL 40/2018.
- Ordinul 233/2016 - anexa 1/art.44 cu privire la realizarea documentațiilor de urbanism numai în baza Avizului de Oportunitate.
- Ridicări topografice – stereo 70, cu coordonate - recepționate și avizate OCPI
- Legea nr. 50/1991 republicată și modificată cu Legea nr.453/2001;
- HGR 855/2001 privind modificarea HGR nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr.80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism;
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată în 1998 și actualizată prin Legea nr.71/2011;
- Lege privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Lege cadastului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995;
- Ordonanța de Urgență nr.91/2001 aprobată prin Legea 294/2003;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.43/1997 republicată în 1998;
- Legea privind protecția patrimoniului național nr.41/1995;
- Legea Apelor nr.107/1996 completată și modificată în 2004;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr.219/1998;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului republicată prin Legea nr.242/2009 (art. 31 litera D, alineatul 2/art. 32 alineatul 1, literele a,b și c);
- Legea administrației publice locale nr.215/2001;
- Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Codul Civil,
- etc.;

AMPLASAMENT

Terenul studiat este situat în intravilanul orașului Nasaud, UTR 5, subzona L2f - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din

zona de terasa, str. T. Tudoran, Crinului , Trandafirului, Granicerilor-est, Bistritei - situate in afara zonei de protectie monumente istorice.

SUPRAFATA SI SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Teren intravilan în suprafață de 1.665mp, constituit din :

CF/CAD 30690 - neproductiv, arabil - S=211mp

CF/CAD 30692 - neproductiv, arabil - S=1.454mp

STADIUL DEZVOLTARII URBANISTICE

Amplasamentul studiat se află situat în partea de sud-est a orasului Nasaud, pe o artera principala, respectiv b-dul Granicerilor, invecinandu-se in partea de est cu terenuri proprietate privata, in partea de sud cu terenuri private, in partea de nord cu b-dul Granicerilor si in vest cu proprietati private.

Zona b-dul Granicerilor si-a schimbat in timp caracteristicile subzonelor conform incadrarilor prezentate in PUG elaborat in anul 2006, directiile acestei artere principale indreptandu-se catre zone de tipul mixte (M) si cu preponderenta institutii si servicii (IS).

Zonele se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale orasului Nasaud.

Zona se constituie din institutii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productiv manufacturiere și locuințe.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

In momentul de fata, zona studiata are destinatii mixte (M), respectiv de locuire si comerciale, si de institutii si servicii (IS).

In momentul de fata, accesul la zona studiata se realizeaza din b-dul Granicerilor, care va deservi zona studiata.

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces la utilitati.

DISFUNCTIONALITĂȚI

Conform analizei situatiei existente, amplasamentul studiat beneficiaza de acces la utilitati (alimentare cu apa, canalizare, electricitate, alimentare cu gaze naturale, etc).

Disfunctionalitati exista intre caracteristicile subzonei existente ca si entitate in PUG, respectiv L2f - o subzona de locuinte individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa, str. T. Tudoran, Crinului , Trandafirului, Granicerilor-est, Bistritei - situate in afara zonei de protectie monumente istorice si realitatea dezvoltarii din zona respectiv caracteristici relevante pentru subzone de tipul M - mixte si in unele situatii IS - institutii si servicii, zone si subzone care de obicei se desvolta in lungul unor artere principale si care se caracterizează printr-o mare flexibilitate în

acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii .

Un alt factor important este corelarea între sistematizarea corectă a zonei și dorințele de implementare a investitorilor.

SOLUȚII DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

Pornind de la cele menționate mai sus, coroborate cu solicitările clienților de extindere a subzonei cu caracteristici comerciale, se impun încadrări în subzone funcționale, cât și reglementarea coeficienților urbanistici și încadrarea activităților care se vor desfășura într-un cadru legal, în vederea rezolvării problemelor funcționale, tehnice și estetice, astfel propunem următoarea subzona:

▪ IS(IS2) - subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial, situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri.

Zona este constituită din servicii comerciale de tip hypermarket; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și servicii profesionale; activități de producție din domenii de varf, servicii conexe, cercetare, dezvoltare și formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți; depozitare en-gros; comerț cu amanuntul; parcaje la sol, spații pietonale și spații plantate/scuaruri.

Această subzona va conține cadrul legal de amplasare a construcțiilor și elementelor adiacente propuse, respectiv:

- mobilare de tip spații comerciale cu regim maxim de înălțime P (P înalt - max. 5m)
- amenajări exterioare la nivel de platforme pentru parcare auto și terase care să deservească zonele nou propuse și corelarea cu alte studii realizate în zona
- amenajări peisagere

Procentul de ocupare al terenului va fi **P.O.T. max. = 50%**.

Coeficientul de utilizare existent al terenului va fi **C.U.T. = 1.00**

Amenajările peisagere vor utiliza plante floricole și covoare de gazon. Se vor amenaja perdele de protecție unde va fi nevoie, aliniamente, grupuri de arbori și arbuști.

Depozitarea și ridicarea deșeurilor și a resturilor menajere se va realiza periodic de o unitate specializată în activități de salubritate în baza unui contract de prestări servicii.

Extinderea rețelelor de apă este necesară doar în zona clădirii propuse, întrucât amplasamentul beneficiază de alimentare cu apă curentă, rețelele principale fiind situate în perimetrul imobilului studiat.

Apele menajere uzate se vor evacua în rețelele de canalizare existente din zona amplasamentului.

Asigurarea energiei termice pentru încălzire și pentru preparat apă caldă menajeră se va realiza cu centrale termice proprii care vor utiliza combustibili de tipul gaze naturale, rețeaua de gaze necesitând extindere la nivel de amplasament.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua de joasă tensiune existenta pe teren.

In momentul de fata, terenul din zona amplasamentului este stabil și nu necesită lucrări de consolidare.

Modul de rezolvare a organizarii de santier va fi stabilit astfel încât să aducă prejudicii minime mediului natural.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Elaborarea P.U.Z. are ca obiect stabilirea condițiilor și reglementărilor in care se vor desfasura si implementa propunerile de mobilare urbanistica, realizarea acceselor, extinderea rețelilor edilitare si mai apoi buna desfasurare a activitatii in interiorul dar si in inter-relationarea cu celelalte subzone ale arealului pentru care a fost efectuat acest studiu.

Punerea în practică a prevederilor PUZ-ului va genera activități economice pe termen mediu-scurt – lucrări de construire a clădirilor, a drumurilor de acces în zonă, extinderea rețelilor de utilități, furnizorii de materiale pentru construcții și instalații și furnizorii de utilități vor pune în mișcare forță de muncă, materiale și capital - se vor aplica taxe și impozite pe activitățile comerciale și pe bunurile mobile și imobile rezultate având ca efect alimentarea bugetul administrației locale.

Mentionam ca extinderea rețelilor edilitare si a utilitatilor necesare in zona se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, sau in comun, in situatia in care in zona mai exista persoane care doresc sa realizeze bransamente la utilitati.

Data
06.2020

Elaborat,
arh. Cornel-Ioan Runcan

