

FOAIE DE GARDA

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Amplasament:

oras Nasaud, b-dul Granicerilor, nr. 58B, jud. Bistrita-Nasaud

Initiator:

Nascu Viorel-Vasile, Nascu Rodica-Dana si AXA NC COMEXIM S.R.L

Proiectant general:

RUNCANIA - PROIECT S.R.L.

Bistrita, str. A. Muresanu, nr. 5, bl. 5, sc. A, ap. 10, tel. 0755 050 818

Sef proiect - arh. Cornel-Ioan Runcan

Coordonator urbanism - arh. Cornel-Adrian Suciu

Nr. proiect/data: PUZ -03/cr29/2020

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. Certificatul de urbanism nr. 58 din 03.06.2020 emis de Primaria oras Nasaud

2. Aviz de oportunitate nr. 29491 din 01.07.2020

3. Studiu geotehnic

4 Avize/Acorduri

5 Raport de informare si consultare a publicului

7 Taxa RUR

S.C. RUNCANIA-PROIECT S.R.L.

S.C. „RUNCANIA-PROIECT” S.R.L.
LOC. BISTRITA * JUD. BISTRITA-NASAUD *
STR. A.Muresanu, nr.5 * REG.COM.
J06/233/1997 * C.U.I. 9508658

REGULAMENT DE URBANISM

Denumirea lucrării

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

Amplasament:

oras Nasaud, b-dul Granicerilor, nr. 58B, jud. Bistrita-Nasaud

Titular:

Nascu Vlorel-Vasile, Nascu Rodica-Dana si AXA NC COMEXIM S.R.L

Proiectant:

RUNCANIA - PROIECT S.R.L. , Bistrita
sef proiect - arhitect: Cornel-Ioan Runcan
ARHI DESIGN S.R.L.
arhitect RUR: Cornel Adrian Suciu

Data elaborarii:

august 2020

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul regulamentului de urbanism

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism , aprobat prin H.G.R. nr.525/1996. Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentatii devin acte de autoritate a administratiei publice.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 (republicata modificata si completata prin Legea 453/2001)
- HGR nr. 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
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata in 1998)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicata in 1998)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)
- Ordonanta 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
- OGR nr 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata prin Legea nr. 242/2009
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Ordonanta de urgenta nr. 108/2001 privind exploatatiilor agricole
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)
- Codul civil**

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z.,care modifica (actualizeaza) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001, doar in baza altui P.U.Z. avizat si aprobat legal. Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,dupa caz in functie de tipul lucrarilor executate

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Colectarea si neutralizarea deseurilor se va face organizat la o platforma ecologica moderna.

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P 100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza

documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare. Interesul public va fi apărat și prin condiționarea liberului acces al publicului în zona, pe trasee pietonale sau carosabile.

6.Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii și asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru zona studiată se stabilesc reguli de amplasare a construcției față de alte limite naturale sau conventionale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile, direct din caile de acces. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele, specificul și caracteristicile zonei.

Pornind de la regulamentul general de urbanism, de la situația rezultată din ridicările topografice, de la configurația terenului, propunerile se vor încadra în utilizările permise în zona reglementată, adică 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 amănuntul; parcaje la sol, spații pietonale și spații plantate/scuaruri.

Această subzonă 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 zonă
- amenajări peisagere

Regimurile de înălțime propuse nu vor depăși regimul maxim de înălțime reglementat pentru subzona IS(IS2), respectiv P+2E.

Amplasarea față de limitele parcelei se va realiza cu respectarea poligonului de implementare a construcțiilor.

Zona reglementată are o suprafață de 1.665mp.

Procentul de ocupare propus al terenului va fi de : POT maxim = 50 %

Coeficientul de utilizare propus al terenului va fi : CUT maxim= 1.00

În momentul de față, accesul la zona studiată se realizează din b-dul Granicerilor, care va deservi zona studiată.

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Modalitatile de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena. Astfel, echiparea edilitara se va realiza dupa cum urmeaza:

Alimentare cu apa - prin extinderea retelei existente pe str. Granicerilor.

Alimentare cu energie electrica - prin extinderea retelei existente pe str. Granicerilor.

Alimentare cu gaze naturale - prin extinderea retelei existente pe str. Granicerilor.

Canalizare/Deversare ape menajere - prin extinderea retelei existente pe str. Granicerilor.

8.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Pentru a putea exploata la maximum potentialul zonei, si pentru a putea fi amplasate constructii, se recomanda ca parcela/parcelele sa aiba front la strada.

Acest front la strada trebuie sa fie mai mare sau egal cu 25m, iar adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada.

Repartizarea armonioasa a constructiilor pe teren, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari, vor spori calitatea si caracterul zonei.

9.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

Suprafetele verzi, spatiile plantate, scuarurile cat si spatiile libere pietonale sunt strict necesare pentru agrementarea si sporirea confortului general si, plantarea este indicat sa se faca cu specii locale de plante.

Se propune realizarea unor perdele de vegetatie laturile ramase deschise ale parcelei studiate pentru difuzia eventualului zgomot produs.

Se recomanda plantarea unor arbori de aliniament de tipul platan, artar, fag, carpen (la fiecare 50mp), arbusti de talie medie - tisa, thuja, etc si gazon.

Imprejuririle se vor realiza din materiale semiopace sau transparente cu o inaltime de max. 200 cm dublate de garduri vii cu rol de difuzie a zgomotului si protectie.

III.Zonificarea functionala – Prevederi la nivelul subunitatilor functionale

Zona este constituită din servicii comerciale de tip hypermarket; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si servicii profesionale; activitati de productie din domenii de varf, servicii conexe, cercetare, dezvoltare si formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti; depozitare en-gros; comert cu amanuntul; parcaje la sol, spatii pietonale si spatii plantate/scuaruri.

- Amplasare, aliniament: in limitele poligonului de implementare a constructiilor, conform piese desenate

- Regim de inaltime: max P+2E conform prevederi IS(IS2),

POT max 50%

CUT = 1,00

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. Procentul de ocupare propus al terenului va fi de: POT maxim= 50%.

- Suprafata de spatiu verde amenajat va fi de minim 30% din suprafata totala a parcelei.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. Coeficientul de utilizare propus al terenului va fi : CUT max. = 1,00.

In zonele constituite, dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:

-in raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate.

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

- Se vor asigura urmatoarele :

Accesul auto pentru aprovizionare se va realiza din b-dul Granicerilor, iar accesul pietonal se va realiza din viitoarea parcare a supermarketului "Penny Market".

Amplasarea si functionarea constructiilor propuse nu vor afecta buna functionare a circulatiei din zona.

Pietonii vor circula in zona in conformitate cu legea. 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.

Necesarul locurilor de parcare se va realiza conform HG 525/1996 si P 132/1993, 1 loc parcare la 10-15 persoane.

- Spatii libere si spatii plantate

Suprafata de spatii verzi amenajate/spatii libere pietonale/spatii plantate - scuaruri va fi de minim 30% din suprafata totala a parcelei.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;



Elaborat
arh. Cornel-Ioan Runcan
arh. Cornel Adrian Suciu



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Baza legala ce a stat la baza intocmirii documentatiei de urbanism

La baza elaborarii PUZ-ului stau urmatoarele:

- PUG oras Nasaud nr.7/2006 aprobata HCL 9./30.09.2008, cu prelungire pana in data de 30.09.2028 prin HCL 40/23.04.2018
- Legea 50/1991 ,republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- HGR nr. 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), republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994), republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997) cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea apelor (nr. 107/1996), cu completarile si modificrile ulterioare
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998) cu completarile si modificarile ulterioare
- OUG 54/2006 privind concesionarea domeniului public.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001) cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- legea privind protectia mediului (nr. 265/2006)
- Codul civil
- Certificatul de urbanism nr. 58 din 03.06.2020
- Avizul de Oportunitate nr. 29491 din 01.07.2020

1.2. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii:

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

Amplasament:

oras Nasaud, b-dul Granicerilor, nr. 58B, jud. Bistrita-Nasaud

Titular:

Nascu Viorel-Vasile, Nascu Rodica-Dana si AXA NC COMEXIM S.R.L

Proiectant:

RUNCANIA - PROIECT S.R.L. , Bistrita

sef proiect - arhitect: Cornel-Ioan Runcan

arhitect RUR: Adrian Cornel Suciu

Data elaborarii:

august 2020

1.3. Obiectul lucrarii:

Studiu urbanistic având ca obiect stabilirea condițiilor și reglementărilor care se impun a fi respectate în vederea rezolvării problemelor funcționale, tehnice și estetice privind realizarea unui imobil cu destinația de spațiu comercial.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 58 din 03.06.2020 și Avizului de Oportunitate nr. 29491 din 01.07.2020 eliberat de Primăria oraș Nasaud, se solicita elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) având ca temelie legală Legea nr. 350/2001 actualizată.

Se propune în primul rând încadrarea imobilului identificat prin C.F. 30690/30692, 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 terasă, str. T. Tudoran, Crinului, Trandafirului, Granicerilor-est, Bistritei - situate în afara zonei de protecție monumente istorice, într-o subzona de instituții și servicii, IS 1 (IS2), 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 amănuntul; parcaje la sol, spații pietonale și spații plantate/scuaruri.

Terenul care face obiectul lucrării este teren proprietate privată a beneficiarului și are o suprafață de 1.665 mp.

Amplasarea unei noi construcții pe teren se va studia cu toate funcțiunile complementare necesare bunei funcționări a ansamblului, respectiv:

- spații de acces și de circulație
- spații construite și neconstruite
- locuri de parcare, împrejurimi, etc.

P.U.Z. va constitui documentația de urbanism care va sta la baza întocmirii D.T.A.C. și va prelua elemente din reglementările aprobate.

Prin P.U.Z. se vor studia reglementările specifice pentru parcela identificată în C.F. 30690/30692, în relație cu parcelele învecinate determinând posibilitatea de amplasare a clădirii pe teren, cu respectarea

tuturor obiectivelor legale in vigoare. (spatii verzi, accese, platforme, parcare, modul de insorire, etc).

INCADRAREA IN LOCALITATE

In cadrul Planului Urbanistic General, se stabilesc directiile de dezvoltare ale orasului in conditiile respectarii dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei.

Terenul studiat este situat în intravilanul orasului Nasaud, UTR 5, subzona L2f - subzona locuintelor 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.

Se preconizeaza o dezvoltare ulterioara a zonei.

COEFICIENTI URBANISTICI - SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul se situeaza in subzona L2f - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa.

1.4. Suporturi topografice si date de identificare a parcelei:

Conform extraselor C.F. 30690/692, terenul pentru care s-a facut ridicarea topografica are o suprafata de 1.665mp situat in UTR 5, intravilan.

Masuratorile s-au efectuat 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 1.665mp inscrisa in C.F. 30690 poate fi identificata conform PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970) cu avizul OCPI : nr. _____

2. STADIUL ACTUAL - DEZVOLTARE URBANISTICA

2.1. Incadrarea in localitate:

Parcela studiata se afla pe teritoriul intravilan al orasului Nasaud, fiind delimitata:

- la Nord b-dul Granicerilor
- la Sud proprietati private
- la Est proprietati private

-la Vest proprietati private

Scopul declarat al prezentului PUZ este acela de a încadra imobilul identificat prin C.F. 30690/30692, situat în UTR 5, în subzona de institutii și servicii, IS 1 (IS2),, situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri, pe amplasamentul din oraș Nasaud, b-dul Granicerilor, nr. 58B și de a studia posibilitatea realizării unui spațiu comercial în regim de înălțime P.

PREVEDERI P.U.G. oraș Nasaud (conform aviz de oportunitate):

Extras din Regulamentul Local de Urbanism :

Indicatori Urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

-POT max. 50%, CUT max. 1,00, indicatori propusi, care vor permite realizarea amenajărilor exterioare necesare

-în cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

-pentru parcelele cu o suprafață între 1500mp și 3000mp, cele cu front la strada peste 30m sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin PUD.

-pentru parcelele peste 3000mp, sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații PUZ

-parcelele sunt construibile numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

-pentru ca un lot să fie construibil trebuie să aibă minim un acces pietonal și minim un acces carosabil.

-aliniamentul este limitat dintre proprietate și domeniul public

-construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor.

-utilitățile vor fi realizate prin extinderea rețelelor existente în zonă, pe cheltuielă beneficiarului, soluțiile fiind impuse de către detinatorii acestora

-PUZ realizat va respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata a populatiei

-se vor realiza spatii verzi pe minim 30% din suprafata terenului si un loc de parcare autoturism la 80 mp arie construita.

-se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati

2.2. Analiza geologica:

conform rezultatelor din studiul geotehnic

2.3. Caile de comunicatie

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

2.4. Analiza fondului construit existent

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 mixte 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 prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale orasului Nasaud.

Zona se constituie din instituții, 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, si conform IS, din servicii comerciale de tip hypermarket; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si servicii profesionale; activitati de productie din domenii de varf, servicii conexe, cercetare, dezvoltare si formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti; depozitare en-gros; comerț cu amanuntul; parcaje la sol, spatii pietonale si spatii plantate/scuaruri.

2.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat dispune de alimentare cu apa.

Canalizare

Amplasamentul studiat dispune de retele de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat dispune de retele de alimentare cu gaze naturale .

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul studiat dispune de retele de alimentare cu energie electrica.

Telecomunicatii

In zona studiata exista cabluri pentru retelele de televiziune si telefonie, iar racordurile se vor realiza cu avizul furnizorilor de servicii.

2.6. Disfunctionalitati

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 intre sistematizarea corecta a zonei si dorintele de implementare a investitorilor.

2.7. Necesitati si optiuni

Oportunitatea principala o reprezinta pozitia amplasamentului, accesul facil si dimensiunile parcelei studiate.

2.8. Probleme de mediu

Spatii verzi

Conform Certificatului de Urbanism norma de spatii verzi pe parcela studiata este de 30%, rezultand astfel un total de 499.50mp spatii verzi.

Clima

Orasul Nasaud se incadreaza in zona climatica temperat continentala dedeal. Temperatura medie anuala inregistrata este de 8,2 grade C. Temperatura medie a lunii ianuarie este de - 4,4 grade C iar cea a lunii iulie atinge valoarea medie de 19,1 grade C.

Valorile medii ale precipitatiilor anuale sunt de 680 mm, cu luna cea mai bogata in precipitatii - iunie , cu o medie de 94,4 mm, iar cea secetoasa -ianuarie , cu media de 35,2 mm.

Vanturile dominante bat din sectorul vestic si inregistreaza schimbari ale directiei de la vara la iarna cu intensificari pe directia vest-est.

Incadrare seismica

Din punct de vedere seismic perimetrul cercetat are un potential seismic corespunzator macroregiunii F, caracterizata printr-o valoare de varf a acceleratiei terenului $A_g=0,08$ si o perioada de control; a spectrului de raspuns $T_c=0,7$ sec.

Aer/Apa/Sol

In zona nu exista factori poluanti ai aerului ,apei si solului

Nivel fonic

In zona studiata exista trafic rutier in momentul de fata (b-dul Granicerilor). O data cu inceperea lucrarilor de realizare a spatiului comercial si a parcarii adiacente acestuia, iar mai apoi darea in folosinta va creste si nivelul fonic, necesitand protectii fata de zonele adiacente cu bariere verzi si de-a lungul perimetrului terenului.

3. MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTIC/CATEGORII DE INTERVENTII/REGLEMENTARI

3.1. Descrierea solutiei arhitectural urbanistice

Pornind de la cele mentionate mai sus, coroborate cu solicitarile clientilor de extindere a subzonei cu caracteristici comerciale, se impun incadrari in subzone functionale, cat si reglementarea coeficientilor urbanistici si incadrarea activitatilor care se vor desfasura intr-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 amănuntul; 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
- 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

REGIMUL JURIDIC

-teren în suprafața totală de 1.665mp situat în intravilanul orașului Nasaud, b-dul Granicerilor, nr. 58B, jud. Bistrița-Nasaud, CF/CAD 30690/30692.

REGIMUL ECONOMIC

-categoria de folosință neproductiv, arabil

REGIMUL TEHNIC

-destinație conform PUG oraș Nasaud, imobilul 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 terasă, str. T. Tudoran, Crinului, Trandafirului, Granicerilor-est, Bistritei - situate în afara zonei de protecție monumente istorice.

-POT max. - 30%; CUT max - 0.6

-regim de înălțime max. P+2

-PUZ-ul se va putea elabora numai in baza Avizului de Oportunitate conform art 44. Anexa 1 din Ordinul nr. 233/2016 ce va fi solicitat de beneficiar

-se vor respecta reglementarile privind implicarea si consultarea publicului in conformitate cu prevederile legale in domeniu.

CATEGORII DE INTERVENTII/REGLEMENTARI

Accesul în zona amplasamentului studiat se va realiza din zona b-dul Granicerilor.

Prin regimurile de inaltime propuse, se va realiza o incadrare corecta a cladirii in zona, fara a perturba vizual si estetic.

Pe terenul proprietate privata se vor realiza amenajari peisagere (alei de plimbare/ oglinzi de apa/plantatii de arbusti ornamentali, etc), platforme de acces si locuri de parcare.

Beneficiarul va rezolva problema locurilor de parcare/ garare pe amplasamentul proprietate privata, in afara acceselor, restul terenului va fi amenajat ca spatiu verde , gradina de flori, accese , alei. Imprejmuirea proprietatii se va desfasura pe limita de proprietate si va fi transparenta, avand inaltimea maxima de 1,70m, soclu opac 60 cm si va fi dublata de gard viu.

Se propune realizarea unor perdele de vegetatie pe toate laturile parcelei studiate pentru difuzia eventualului zgomot produs.

Se recomanda plantarea unor arbori de aliniament de tipul platan, artar, fag, carpen (la fiecare 50mp), arbusti de talie medie - tisa, thuja, etc si gazon.

Imprejmuirile se vor realiza din materiale semiopace sau transparente cu o inaltime de max. 200 cm dublate de garduri vii cu rol de difuzie a zgomotului si protectie.

Pe timpul executarii constructiilor se va respecta planul de organizare de santier si nu se vor depozita materiale de constructii pe domeniul public . Zonele de circulatie vor fi intretinute permanent. Este , de asemenea recomandată, evitarea depozitării de materiale de constructie sau material excavat.

COEFICIENTI URBANISTICI - SITUATIA PROPUSA

POT max =50%

CUT max=1,00

BILANT TERITORIAL PARCELA STUDIATA (vezi Plan de Situatie - Situatia Propusa)

Suprafata totala a lotului = 1.665mp

	EXISTENT		PROPUS	
Spatii construite			720mp	43.24%
Circulatii interioare			150mp	9.00%
Sp. verzi amenajate			499.50mp	30%
Sp. verzi neamenajate/alei/accese			295.50mp	17.76%
S TEREN STUDIAT/REGLEMENTAT	1.665mp	100%	1.665mp	100%

Regimul maxim de inaltime va fi corelat cu cel maxim permis de indicatorii urbanistici reglementati prin subzona functionala in care va fi incadrat imobilul.

- la amplasarea imobilului se va tine cont de:

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si anume de articolele:

Art.3

(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Distanta intre doua cladiri trebuie sa fie egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. In situatia de fata nu este cazul.

Platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, va fi amenajata pe terenul proprietate privata.

3.2. Organizarea circulatiei

3.2.1 Caile de comunicatie

Accesul în zona amplasamentului studiat se va realiza din zona b-dul Granicerilor.

3.3.2. Profiluri transversale caracteristice

Se vor respecta profilurile existente la care se vor corela noile accese propuse.

3.3. Zonificarea teritoriului

- Amplasamentul studiat se va încadra în 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.

3.4 Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

Conform prevederilor HCL nr 159/29.09.2011, in cazul in care initiatorul planului urbanistic zonal este un investitor privat , persoana fizica sau juridica, obligatiile ce rezulta din procedurile specifice de informare si consultare a publicului intra in sarcina initiatorului.

4. CONCLUZII

Avand in vedere pozitia amplasamentului, si de asemenea viitoarele documentatii care se vor realiza privind dezvoltarea zonei, ca o continuitate a functiunilor existente, o serie de masuri sunt esentiale in vederea obtinerii unor zone functionale dupa cum urmeaza:

- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si corelarea corecta a acestora la zonele inconjuratoare.

- analiza atenta si conformarea la standardele calitative a spatiilor create

- abordarea realistica a zonelor verzi si a zonelor plantate

- tratarea corecta a ansamblului din punct de vedere functional si plastic

- folosirea de materiale de buna calitate ,naturale , cu texturi si culori armonios studiate ,in vederea integrarii in arhitectura dominanta a zonei.

DATA

08.2020

Elaborat,

arh. Cornel – Ioan Runcan

arh. Cornel Adrian Suciu

