

## MEMORIU GENERAL

- pentru obtinerea Avizului de Mediu -

### 1. Introducere:

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU  
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**  
oras Nasaud, b-dul Granicerilor, nr. 54B, jud. Bistrita-Nasaud  
Proiectant: **RUNCANIA-PROIECT SRL, Bistrita**  
Data elaborarii: **august 2020**  
Beneficiar: **SUTEU FLORIN-VASILE**  
oras Nasaud, b-dul Granicerilor, nr. 54B, jud. Bistrita-Nasaud

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Terenul care face obiectul lucrarii este proprietate privata a beneficiarului si are o suprafata de 994mp., conform CF/CAD 30453 si este situat in intravilanul orasului Nasaud.

### **2.Incadrarea in localitate;**

Terenul studiat este situat în intravilanul orasului Nasaud, UTR 4, 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 solicita realizarea unui spatiu comercial in regim de inaltime parter amplasat pe parcela proprietate privata a beneficiarului Suteu Florin-Vasile, cu acces pietonal din zona de circulatii propusa prin PUZ realizare "Penny Market" si acces auto prin curtea deja existenta in vederea aprovizionarii cu marfa a acestuia.

Pentru zona reglementata, propunerile au urmatoarele caracteristici:

M(M1a) - **SUBZONA MIXTA**, situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri. 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 este constituită 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.

### **3.Situatia existenta**

Terenul studiat este delimitat dupa cum urmeaza :

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

#### 3.1.Regimul Juridic al terenului

Teren în suprafață de 994mp, categoria de folosință curti constructii, arabil este identificat dupa cum urmeaza: CF/CAD 30453.

#### 3.2.Analiza fondului construit existent

In momentul de fata, zona studiata are destinatii mixte (M), respectiv de locuire si comerciale, cu acces din zona b-dul Granicerilor, in viitorul apropiat in zona inserandu-se, conform unor studii preliminare de tip PUZ un centru comercial de tip market.

#### 3.3.Cai de circulatie

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

#### Parcaje si garaje

In prezent exista locuri de parcare si/sau garaje amenajate pe teren, acestea fiind situate in

curtea interioara a imobilului, deservind cladirile existente.

#### 3.4.Ocuparea terenurilor

Terenul este construit in prezent.

POT=31.70%                      CUT=0.81

#### 3.5.Echipearea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa si canal si gaze naturale). Toate aceste retele sunt situate pe b-dul Granicerilor.

Cladirile existente pe amplasament sunt racordate la toate utilitatile enumerate mai sus.

Sarcina de racordare la utilitati a cladirii propuse, sau eventuale extinderi ale retelelor si racordari ulterioare raman in sarcina beneficiarilor.

#### 3.6.Probleme de mediu

In prezent terenul are categoria de folosinta curt constructii, arabil.

#### 3.7.Optiuni ale populatiei.

Conform PUG oras Nasaud, zona studiata se afla in momentul de fata incadrata in UTR 4, 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.

### **4.Propuneri**

#### 4.1.Elemente de tema si descrierea solutiei

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

Disfunctionalitati si discrepante 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 dezvolta 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.

#### 4.2.Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

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 urmatoarea subzona:

- M(M1a) - SUBZONA MIXTA, situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri. 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 este constituită 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.

Aceasta subzona va contine cadrul legal de amplasare a constructiilor si elementelor adiacente propuse, respectiv:

- mobilare de tip spatii comerciale cu regim maxim de inaltime P
- amenajari exterioare la nivel de platforme pentru parcare auto si terase care sa

deserveasca zonele nou propuse si corelarea cu alte studii realizate in zona

- amenajari peisagere

4.3.Regimul Juridic al terenului este specificat in plansa :  
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI, si cuprinde:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice initiatoare a prezentului plan, delimitate de terenuri proprietate publica si privata.

#### 4.4.Organizarea circulatiei

##### Cai de comunicatie.

Circulatia carosabila se va face din b-dul Granicerilor, iar circulatia pietonala se va realiza din zona si din zona propusa de circulatii studiata prin PUZ "Penny Market".

##### Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

- studiul de trafic (atat auto cat si pietonal) propus prin PUZ "Penny Market" rezolva problema de eventuale parcarri suplimentare necesare pentru spatiul comercial propus cat si solutiile de acces pietonal in incinta acestuia.

##### Parcaje si garaje

- se propun locuri de parcare temporare pentru aprovizionare in incinta curtii imobilului, cu acces din b-dul Granicerilor, iar pentru vizitatori locurile de parcare vor fi situate in incinta parcarrii care va deservi magazinul "Penny Market", locuri disponibile prin contracte incheiate intre cele doua societati si care vor fi parte integranta a documentatiei.

#### 4.5.Zonificarea teritoriului

Se propune o singura zona: M(M1a) - SUBZONA MIXTA, situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri. 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 este constituită 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.

Aceasta subzona va contine cadrul legal de amplasare a constructiilor si elementelor adiacente propuse, respectiv:

- mobilare de tip spatii comerciale cu regim maxim de inaltime P
- amenajari exterioare la nivel de platforme pentru parcare auto si terase care sa deserveasca zonele nou propuse si corelarea cu alte studii realizate in zona
- amenajari peisagere

#### 4.6.Regimul de aliniere

- se propun retrageri de 2m din partea de est
- se propun retrageri de 1m pe laturile de sud si de est - zonele de acces (zone pavate)
- se propun retrageri de 11m fata de cladirile existente in incinta curtii - proprietate beneficiar.

Regimul de aliniere al constructiilor (marcat in planse) indica limita maxima admisibila de construire.

#### 4.7.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este : maxim P

#### 4.8.Modul de utilizare a terenului

Valorile indicilor POT si CUT s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime.

POT propus= 47.38%

CUT propus= 0.96

#### 4.9. Bilant teritorial general .

	EXISTENT		PROPUȘ	
Spatii construite	315mp	31.70%	471mp	47.38%
Circulatii interioare	104.50mp	10.51%	150mp	15.09%
Sp. verzi amenajate	537mp	54.02%	298.20mp	30%
Sp. verzi neamenajate/alei/accese	37.50mp	3.77%	74.80mp	7.52%
<b>\$ TEREN STUDIAT/REGLEMENTAT</b>	<b>994mp</b>	<b>100%</b>	<b>994mp</b>	<b>100%</b>

#### 4.10. Echiparea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa si canal si gaze naturale). Toate aceste retele sunt situate pe b-dul Granicerilor.

Cladirile existente pe amplasament sunt racordate la toate utilitatile enumerate mai sus

Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar.

#### 5. Analiza efectelor potentiale asupra mediului

##### 5.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

**a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:**

PUZ-ul propus creează un cadru pentru proiecte și pentru activități viitoare și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată la amplasamentul studiat.

Prin PUZ-ul studiat se propun:

-stabilirea funcțiunii zonei, realizarea unei subzone mixte, cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri (regimul de înaltime maxim propus va fi P).

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

Zona este constituită 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.

Aceasta subzona va contine cadrul legal de amplasare a constructiilor si elementelor adiacente propuse;

- precizarea regimului de înălțime și a indicatorilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);

- realizare accese carosabile și pietonale;

- aliniamente obligatorii, distanțe de retragere de la aliniament;

- echiparea edilitară a amplasamentului;

- reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri;

- reguli cu privire la păstrarea integrității mediului;

**b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:**

Conform Certificatului de urbanism, folosința actuală a terenului este de curți constructii, arabil in intravilan, conform PUG oras Nasaud.

Terenul se învecinează pe 3 laturi cu proprietati private, iar pe o latura cu b-dul Granicerilor, si se afla in intravilanul localitatii.

Pentru a nu influența zonele învecinate și pentru a nu crea disconfort din acest punct de vedere, se vor lua următoarele măsuri:

- proiectele vor avea în vedere toate aspectele privind protecția mediului și sănătatea populației, astfel că vor prevedea măsurile și dotările necesare pentru minimizarea impactului din aceste puncte de vedere și pentru încadrarea tuturor emisiilor în limitele maxime admise;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG oras Nasaud cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcărilor, echiparea tehnico-edilitară, asigurarea de spații verzi ș.a.;

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Modificările propuse nu conduc la posibilitatea apariției de efecte semnificative asupra mediului și nu influențează alte planuri și programe.

**c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

- PUZ-ul prevede o suprafață de 298.20mp, respectiv 30% spațiu verde;

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform PUG oras Nasaud, amplasamentul studiat nu prezinta riscuri naturale sau alte probleme de mediu.

Amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată, în zonă de protecție specială sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite.

• factorul de mediu apă:

1. în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare; PUZ-ul prevede asigurarea utilităților prin extindere rețea apă și canalizare de pe amplasamentul studiat;

2. evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau pe terenurile ramase neconstruite;

3. nu vor fi afectate cursuri de apă de suprafață.

• factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto, arderea combustibilului pentru încălzire ;

→ traficul auto nu se va intensifica în mod considerabil față de situația actuală;

→ încălzirea spațiilor este propusă cu centrale termice pe combustibil gazos; centralele vor fi omologate, astfel că emisiile se vor încadra în limitele admise conform Ordinului MAPPM nr. 462/1993;

• zgomot și vibrații:

Se vor impune toate măsurile necesare astfel încât activitățile de pe amplasament să nu producă zgomote care să depășească limitele prevăzute de STAS 10.009/1988.

• factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozități necontrolate de deșeuri, scurgeri accidentale de carburanți și uleiuri;

→ la realizarea investițiilor, deșeurile menajere și deșeurile de construcție vor fi predate operatorului de salubritate din zonă, prin contract;

Pentru a preveni scurgerile de combustibil și uleiuri în mediu, pentru a menține nivelul de zgomot și noxe în limite admise, la realizarea investițiilor și în desfășurarea activităților se vor impune următoarele măsuri:

1. constructorul va menține utilajele în stare bună de funcționare, având inspecțiile tehnice periodice efectuate;

2. personalul care deservește utilajele va fi instruit să supravegheze funcționarea acestora și să ia măsurile necesare pentru a evita poluarea mediului înconjurător în cazul unor defecțiuni tehnice;

- obligarea antreprenorilor să dețină pe amplasament mijloace de intervenție pentru stoparea răspândirii poluării în caz de poluări accidentale;

- în caz de scurgeri accidentale: oprirea scurgerilor, localizarea poluantului scurs, intervenție cu material absorbant pentru reținerea produsului petrolier, intervenția manuală pentru colectarea produsului petrolier, colectarea produsului uleios în recipiente etanșe;

- interzicerea utilizării unor utilaje care prezintă un grad de uzură ridicat sau cu pierderi de carburanți și/sau lubrefianți;

- interzicerea schimburilor de lubrefianți și a reparațiilor mijloacelor auto și utilajelor utilizate pe suprafața amplasamentului, dacă unitățile nu sunt autorizate în acest sens.

Emisiile produse de mijloacele de transport și de utilaje vor fi măsurate la inspecția tehnică periodică și conform legislației, utilajele cu emisii care depășesc normele legale nu sunt admise la funcționare sau circulație pe drumurile publice.

Se recomandă efectuarea cu strictețe a reviziilor tehnice la mijloacele auto pentru ca, pe toată perioada de construire sau funcționare, să se încadreze în prevederile legale.

Precizăm faptul că eventuale poluări accidentale de pe amplasament nu produc impurificări majore ale factorilor de mediu, deoarece cantitățile stocate în rezervoarele și mecanismele utilajelor sunt reduse.

Alte măsuri care se vor impune pentru protecția factorilor de mediu:

- canalizările propuse în bazinele vidanjabile, vor asigura colectarea și evacuarea apelor uzate de pe amplasament fără a contamina solul și subsolul din zonă;

- conductele proiectate ce se vor monta îngropat vor fi protejate împotriva coroziunii;

- construcțiile proiectate se vor realiza și se vor amplasa astfel încât să se respecte următoarele condiții:

- adâncimea de fundare să fie inferioară cotei radier a conductelor pentru a nu se transmite sarcini corpului conductei și construcțiilor aferente și pentru a nu fi afectate de eventuale pierderi de apă;

- se vor respecta prevederile normativelor pentru fundarea construcțiilor.

**e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:**

- nu este cazul.

## **5.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:**

- prin soluții constructive corespunzătoare adoptate la realizarea investițiilor și prin respectarea tuturor măsurilor impuse în desfășurarea activităților propuse, impactul asupra mediului nu va fi semnificativ și nu va produce efecte ireversibile;

**b) natura cumulativă a efectelor:**

- planul propus nu are efecte cumulative cu alte planuri urbanistice în vigoare sau propuse pentru zonele învecinate;

**c) natura transfrontieră a efectelor:** nu este cazul;

**d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):**

- la realizarea PUZ-ului propus s-a avut în vedere respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- zona studiată nu este expusă riscurilor naturale;

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):**

- prin luarea tuturor măsurilor necesare în vederea încadrării poluanților în limitele maxim admise, vecinătățile nu vor fi afectate de implementarea planului propus;

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:** nu este cazul;

**(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:**

- terenul studiat nu este amplasat în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul;

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:** nu este cazul.

Intocmit  
arh. Cornel-Ioan Runcan