

1. Introducere:1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii:	PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILANUL ORASULUI NASAUD A UNUI TEREN PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT DE COLECTARE SI RECICLARE A MATERIALELOR RECUPERABILE
	Nasaud, extravilan , jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant:	S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborarii:	februarie 2022
Beneficiar:	S.C. CRISTICRIN COMSERV S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Terenul care face obiectul lucrarii este un teren proprietate privata a S.C. CRISTICRIN COMSERV S.R.L. si are o suprafata de 12857 mp.; conform extras CF nr. 31372, terenul este situat in extravilanul localitatii Nasaud, in imediata apropiere a UTR 12, subzona A1a – unitati de productie si depozitare

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

- La baza elaborarii PUZ-ului stau urmatoarele:
- Legea 50/1991 (actualizata cu Legea 127/2013)
- HG nr. 490/2011 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea RGU
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a RLU
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, completata cu O.U.G. nr. 34/2013)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 255/2010)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare republicata(nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 265/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 completata cu OUG 8/2011)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 43/2000, modificata 2006)
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998 actualizat cu-O.U.G. nr. 206/2000 si Legea nr. 241/2003)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata(actualizata 2013)
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Codul civil
- actualizarea legilor si hotararilor amintite mai sus.**
- Certificatul de urbanism 123 – 18.10.2021**
- Avizul de initiere nr. 28528/14.06.2022**

2.Studiul actual al dezvoltarii;2.1 Evolutia zonei

Zona din care face parte terenul studiat se dezvolta pe masura ce cresc necesitatile de locuire, petrecere a timpului liber, de dezvoltare a unor servicii si dezvoltare a zonelor industriale si de productie. Avand in vedere existenta a multor terenuri neconstruite, zona are potential de dezvoltare atat din punct de vedere al serviciilor cat si din punct de vedere al zonelor industriale si de productie.

2.2 Incadrarea in localitate.

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in extravilan. In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea modificarii reglementarilor din zona pentru construirea unui depozit de colectare si reciclare a materialelor recuperabile.

Terenul studiat este delimitat la sud est de drumul de acces, iar pe celelalte laturi de alte terenuri proprietate privata, in prezent neconstruite.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona stabila, care nu ridica probleme speciale in ceea ce priveste amplasarea de noi constructii, sau amplasarea cailor de circulatie in interiorul parcelei, precum si legaturile cu drumurile adiacente existente (parcela are acces direct la drumul de acces).

2.4 Circulatia

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe drumul de acces existent.

Parcaje si garaje

In prezent se parcheaza pe terenul privat.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona de referinta are o parcelare initiala relativ regulata ca forma si dimensiuni.

Terenul nu este construit in prezent .

S reglementata teren = 12857 mp.

POT=0%

CUT=0

2.6 Echiparea edilitara

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa si canal). Toate aceste retele sunt in apropierea terenului studiat. Terenul este afectat de zona de protectie a CFR.

2.7 Probleme de mediu

In prezent terenul are categoria de folosinta: arabil conform extrasului CF, care nu ridica probleme de mediu.

2.8 Optiuni ale populatiei.

Nu s-au intocmit studii urbanistice pentru zona studiata. Terenul este situat in extravilanul localitatii Nasaud, in imediata apropiere a UTR 12, subzona A1a – unitati de productie si depozitare

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Accese auto subdimensionate Trotuare inexistent	Propunere modernizare drum existent, astfel incat sa poata prelua transport de mare tonaj; realizare trotuare cu o latime de 1.5 m.
Terenul este neamenajat in concordanta cu functiunea propusa.	Amenajarea peisajera a terenurilor libere ramase dupa construirea imobilelor;(alei pietonale, carosabil auto, trotuare, locuri de parcare, accese, amenajare peisajera a terenului ramas neconstruit).
In prezent terenul este arabil .	Amenajarea peisajera a terenului ramas liber dupa construirea cladirii si realizarea acceselor auto; scoaterea din circuitul agricol a terenului.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere evolutia zonei , coroborata cu intentia beneficiarului exprimata prin tema de proiectare se justifica modificarea reglementarilor urbanistice existente .

3.2 Prevederi ale PUG

Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea schimbarii regulamentului de urbanism pentru suprafata de 12857 mp. ; se propune schimbarea reglementarilor existente pentru terenurile studiate .

Se propune schimbarea reglementarilor pentru intreaga parcela intr-o singura zona : **A1a – unitati de productie si depozitare**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al conditiilor de construire, terenul este relativ plat si nu prezinta nici un risc din punct de vedere al stabilitatii terenului

3.4 Modernizarea circulatiei

Cai de comunicatie.

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe drumul modernizat existent.

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Drumul existent se propune sa se modernizeze la un drum de categoria III, drum colector, cu doua benzi de circulatie (3 m fiecare) si trotuar pe fiecare parte (1.5 m fiecare)

Parcaje si garaje

-se propun zone de parcare pentru clienti (in zona accesului din drumul modernizat) cat si pentru masinile proprii.

Se vor respecta reglementarile cu privire la realizarea parcarilor din HG 525/1996

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune o zona functionala:

A1a – Unitati de productie si depozitare

-Regimul de aliniere

Se propune limita de 15 m. fata de axul drumului modernizat. Cladirile se vor retrage cu minim 6 m. fata de limitele laterale si cu 15 m. fata de limita posterioara a parcelei.

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

-Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este : maxim **S(D)+P+1E**

Inaltimea maxima va fi de 6 m. fata de cota terenului amenajat

-Modul de utilizare a terenului

Valorile indicilor POT si CUT s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime. Vor fi prevazute spatii verzi minim 20%. (conform HG 525/1996 – anexa 6) Se propun perdele de vegetatie la limitele de proprietate pentru a nu avea impact din punct de vedere al zgomotului fata de vecinatati. Se propune vegetatie mica si medie, amplasata pe cele doua laturi care se invecineaza cu alte proprietati private (arbusti de talie medie (tisa, tuia, artar); gazon)

-Bilant teritorial general .

	existent		propunere	
Spatii construite (suprafata maxim admisa)			6428.5	50
Suprafete acces auto – parcare / depozitare auto			3771.1	29.33
Spatii verzi amenajate			2571.4	20
Teren care intra in domeniul public/modernizare drum acces			86	0.67
Teren arabil	12857	100		
Suprafata teren	12857	100	12857	100

-Indici urbanistici:

POT propus= max 50%, **POT realizat = 20 %**

CUT propus=max. 1 CUT realizat = 0.4

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica si retea de apa). Retelele sunt situate in apropierea terenului, la cca 100 m. Reteaua de canalizare trece pe terenul studiat; retea de canalizare: ovoid 900x600

Toate cheltuielile generate de extinderea retelelor interne vor fi suportate de catre beneficiar.

3.7 Protectia mediului

Conform Certificatului de urbanism si a extrasului CF, folosinta actuala a terenului este arabil. In prezent firma isi desfasoara activitatea in domeniul colectarii si reciclarii bateriilor auto. Investitorul doreste construirea unei hale in care sa colecteze si sa recicleze materiale recuperabile.

Amplasarea halei se va face cu respectarea Ordinului 119/2014 cu modificari, privind distanta minima de protectie sanitara: conform art 11, alin 1-45, hala se va amplasa la o distanta de minim 100 m. fata de zonele de locuit

3.8 Obiective de utilitate publica

Pe terenul studiat nu exista obiective de utilitate publica. Suprafata care se intentioneaza sa fie

trecuta in proprietate publica este suprafata situata adiacent drumului existent (suprafata necesare pentru largirea drumului).

4 Concluzii

Dezvoltarea urbanistica propusa doreste sa dezvolte o zona extravilana, care in prezent nu este construita. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zona neconstruita, situata la distanta fata de zona locuibila, se considera oportuna schimbarea reglementarilor pe terenul studiat. Se va avea in vedere respectarea acceselor, retragerea fata de limitele laterale si posterioare si amenajarea spatiilor exterioare (parcari, alei carosabile, spatii verzi)

Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investitiei se vor realiza din fonduri private.

5. Analiza efectelor potentiale asupra mediului

Conform Certificatului de urbanism si a extrasului CF, folosinta actuala a terenului este arabil. In prezent firma nu isi desfasoara nici o activitate pe terenul studiat. Datorita cresterii volumului de marfa care se comercializeaza, investitorul doreste construirea unui spatiu pentru depozitare, colectare si reciclare a materialelor recuperabile.

Terenul se învecinează pe 3 laturi cu terenuri proprietate privata.

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 Nasaud cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcarilor, echiparea tehnico-edilitară, asigurarea de spații verzi;

- 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. Amplasarea halei se va face cu respectarea Ordinului 119/2014 cu modificari, privind distanta minima de protectie sanitara: conform art 11, alin 1-45, hala se va amplasa la o distanta de minim 100 m. fata de zonele de locuit.

Modificările propuse nu conduc la posibilitatea apariției de efecte semnificative asupra mediului și nu influențează alte planuri și programe. Zona din care face parte terenul studiat este o zona cu un înalt potential de dezvoltare in ceea ce priveste activitatea economica, de depozitare, industrială.

Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Zona nu este expusă la riscuri naturale, fenomene de instabilitate, inundabilitate.

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.

Zonele de lucru vor fi constituite conform legislației în vigoare, vor fi organizate pe platformele betonate existente și sunt următoarele:

- zonă de primire și înregistrare
- zonă de depozitare temporara
- zonă de dezmembrare
- zonă de stocare a părților reutilizabile care nu conțin fluide
- zonă de stocare a părților reutilizabile care conțin fluide
- zonă de stocare a deșeurilor solide pentru reciclare/valorificare energetică/eliminare
- zonă de stocare a deșeurilor fluide pentru reciclare/valorificare energetică/eliminare
- zonă de stocare a vehiculelor dezmembrate ce vor fi transportate către shredder

Zona de primire și înregistrare unde se va realiza verificarea documentelor, înregistrarea primirii vehiculului uzat și arhivarea documentelor referitoare la vehiculele scoase din uz va fi biroul de primire situat în clădirea principală.

Conform Anexei 2 din lege 212/2015, suprafața exterioară pentru colectare autovehicule va fi împărțită în două: într-o suprafață unde autovehiculele sunt predate de către deținători și o suprafață pentru stocarea temporară a acestora. Suprafața de stocare temporară trebuie să fie impermeabilă,

protejată împotriva scurgerilor de ulei mineral, să fie prevăzută cu sisteme de colectare a scurgerilor, separator de produse petroliere și dispozitive de curățare-degresare. Zona de depozitare a vehiculelor scoase din uz va fi impermeabilizată, protejată împotriva scurgerilor de ulei mineral, prevăzută cu sistem de colectare a scurgerilor.

Zona de dezmembrare va fi amenajată conform legislației în vigoare, în spațiu închis, prevăzut cu pardosea betonată, impermeabilizată în hala principală

Zona de stocare a deșeurilor fluide pentru reciclare/valorificare energetică/eliminare și care conține componente și materiale ce prezintă riscuri pentru pânza freatică și pentru apele de suprafață, va fi amenajată în hala principală, cu suprafața betonată (impermeabilă), prevăzută cu rafturi. Stocarea fluidelor se va face în recipiente adecvate pentru stocare, în condiții corespunzătoare pentru tratarea și neutralizarea oricăror posibile scurgeri de fluide. Recipientii vor fi inscripționați cu menționarea tipului de fluid care îl conțin.

Toate zonele de lucru vor fi delimitate cu marcaje vizibile. Amenajarea zonelor de lucru se va face cu respectarea Legii 212/2015, Anexa 2.

• factorul de mediu apă:

1. în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare; PUZ-ul prevede asigurarea utilităților prin bransamente la rețea apă și canalizare de pe drumul existent de la cca 100 m.;

2. evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumurile adiacente, existente;

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

În perioada de implementare a proiectului sursele de poluare sunt reprezentate de grupurile sanitare; rezultă ape menajere.

În perioada de funcționare sursele de poluare sunt reprezentate de:

- grupurile sanitare – rezultă ape menajere;

- apa pluvială de pe platformele de depozitare a autovehiculelor și de pe caile de acces - pot rezultă ape uzate cu conținut de produse petroliere.

În procesul tehnologic de tratare și dezmembrare a autovehiculelor nu se utilizează apă în niciuna din operații, ca urmare nu rezultă ape tehnologice uzate.

Evacuarea apelor menajere se face în sistemul de canalizare intern care este bransat la sistemul de canalizare al orasului Nasaud. Societatea va deține echipamente de tratare a apei uzate, inclusiv a apei pluviale, conform reglementărilor referitoare la mediu și sănătatea umană.

Apele uzate și apele pluviale posibil contaminate cu produse petroliere vor fi colectate într-un sistem de colectare format din rigole de colectare, conducte și separator de uleiuri și produse petroliere. Apele epurate sunt evacuate în canalizarea orasului Nasaud.

• 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, având în vedere că și în prezent terenul este folosit pentru spații comerciale, spații de depozitare și birouri;

→ 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;

În perioada de implementare a proiectului nu vor fi surse de poluare a aerului.

În perioada de funcționare sursele de poluanți pentru aer sunt motoarele cu ardere internă ale mijloacelor de transport ce intră pe amplasament vor rezulta gaze de esapament și pulberi. Încălzirea birourilor și a spațiilor de lucru în anotimpul rece se face cu surse de căldură electrice (radiatoare), ca urmare nu vor exista surse de poluare a aerului. Sursele de poluare de la mijloacele de transport vor fi difuze, se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport cu starea tehnică bună, cu inspecția tehnică la zi.

• 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.

În perioada de execuție a lucrărilor de implementare a proiectului, sursele de zgomot sunt reprezentate de către utilajele de montaj a instalațiilor și de mijloacele de transport ce intră pe amplasament. Timpul de funcționare a utilajelor va fi redus de ordinul orelor, maxim 6 ore într-o zi de

lucru. Implementarea proiectului se face în zonă industrială, utilajele cu care se va lucra nu au un nivel ridicat de zgomot. Sursa de zgomot se va manifesta temporar.

În perioada de funcționare sursele de zgomot sunt instalațiile și utilajele de dezasamblare, iar zgomotul produs se va încadra în limitele impuse de legislația în vigoare.

Nu sunt necesare amenajări sau dotări pentru reducerea nivelului zgomotului și vibrațiilor. În perioada de execuție se vor lua o serie de măsuri de natură organizatorică și tehnologică:

- vor fi utilizate numai utilajele și vehiculele cu inspecția tehnică la zi;
- se va respecta programul de lucru pe timpul zilei;
- factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozitări 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: -constructorul va menține utilajele în stare bună de funcționare, având inspecțiile tehnice periodice efectuate;

-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 se vor colecta în bazine cu separatoare de hidrocarburi, evacuarea apelor uzate de pe amplasament se vor efectua 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.

Pentru evitarea contaminării solului sau a pânzei freatice cu produse petroliere sau alte substanțe periculoase, în zonele în care se realizează depoluarea, dezmembrarea, stocarea fluidelor și a părților care conțin astfel de fluide, suprafețele vor fi impermeabilizate și prevăzute cu o rețea de drenare a apelor, decantoare și dispozitive de curățare-degresare.

Spațiul în care se desfășoară aceste operații este prevăzut cu pardosea impermeabilă, iar în cazul unor pierderi accidentale se intervine cu materiale absorbante, care ulterior se colectează în saci menajeri și urmează circuitul preparatelor periculoase. Măsurile care trebuie luate sunt de ordin tehnic și anume respectarea tehnologiei de dezmembrare a autovehiculelor.

Intocmit

arh. Suciu Adrian
arh. Michiu Mariana