

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

Denumirea lucrarii:	PUZ – SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE A ZONEI STUDIASTE PRIVIND INDICATORI URBANISTICI SI FUNCTIUNEA ZONEI Nasaud, bdul Granicerilor , FN , jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant:	S.C. ARHI DESIGN SRL, Bistrita
Data elaborarii:	septembrie 2020
Beneficiar:	SC EDA DEVELOPMENT ACTIVITY SRL

1.2. Obiectul lucrarii

Terenul care face obiectul lucrarii este un teren proprietate privata a TODOR IOAN - PAMFIR si are o suprafata de 1462 mp.; conform extras CF nr. 30252, terenul este situat in intravilanul orasului Nasaud, strada Granicerilor, UTR 5, subzona L3b – zona locuinte colective P+3

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.**
- Avizul de Oportunitate nr. 35805/21.10.2022,**
- Certificatul de urbanism 167-03.10.2022**

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 si de dezvoltare a unor servicii. 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 de locuire,

2.2 Incadrarea in localitate.

In cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zona este situata in intravilanul orasului Nasaud. In urma solicitarii proprietarului de teren se va studia posibilitatea modificarii reglementarilor din zona studiată

Terenul studiat este delimitat la sud de b-dul Granicerilor, 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 (parcarea are acces direct la b-dul Granicerilor).

2.4 Circulatia

Circulatia carosabila in jurul terenului se face pe drumul de acces existent , b-dul Granicerilor.

Parcaje si garaje

In prezent se parcheaza pe terenul privat. Accesul la parcare se face din b-dul Granicerilor.

2.5 Ocuparea terenurilor

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

Pe terenul studiat este inceputa o constructie cu un regim autoizat de P+2E

S reglementata teren = 1462 mp.

POT=20 %

CUT=0.68

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.

2.7 Probleme de mediu

In prezent terenul are categoria de folosinta: faneata 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 intravilanul localitatii Nasaud, in UTR 5, subzona L3b –zona locuinte individuale si colective

DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI
Accese auto subdimensionate Trotuare inexistente	Propunere acces din drum existent ; realizare trotuare cu o latime de min 1.5 m.
In prezent este obtinuta o autorizatie de construire pentru hala service auto, spatiu comercial si spatii administrative	Se doreste schimbarea functiunilor: spatii comerciale, spatii administrative (birouri) si locuinte colective
In prezent terenul este faneata .	Amenajarea peisajera a terenului ramas liber dupa construirea cladirii si realizarea acceselor auto;

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 1462 mp. ; se propune schimbarea reglementarilor existente pentru terenul studiat .

Se propune schimbarea reglementarilor pentru intreaga parcela intr-o singura zona :

L3b- zona mixta : constructii pentru prestarii servicii, spatii administrative (sedii de firme), locuinte colective

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 existent, b-dul Granicerilor.

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Drumul existent se propune sa se modernizeze propunandu-se si trotuar pe fiecare parte (minim 1.50 m. fiecare)

Parcaje si garaje

-se propune o zona de parcare in interiorul parcelei

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:

L3b- zona mixta

-Regimul de aliniere

Se propune limita de 9 m. fata de axul drumului modernizat. Cladirile se vor retrage cu minim 2 m. fata de limitele laterale si 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+3E**

Inaltimea maxima va fi de 13 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 30%. .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	292.37	20	365.5	25
Alei carosabile / pietonale in interiorul parcelei	847.13	57.94	485.4	33.2
Spatii verzi amenajate	150	10.26	438.6	30
Spatii aferente parcarilor	172.5	11.8	172.5	11.8
Suprafata teren	1462	100	1462	100

-Indici urbanistici:

POT propus= 25%,

CUT propus=1

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona **sunt** retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de apa si canal).

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

3.7 Protectia mediului

Conform Certificatului de urbanism si a extrasului CF, folosinta actuala a terenului este fanata iar functiunea propusa, mixta nu ridica probleme de mediu.

Terenul se învecinează pe 2 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:

- proiectul va 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 si respectarea Noului Cod Civil, 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.

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

- PUZ-ul prevede o suprafață de 438.6 mp, respectiv 30 % spațiu verde;

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.

- factorul de mediu apă:

- în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare; PUZ-ul prevede asigurarea utilităților prin bransamente la rețeaua apă și canalizare de pe b-dul Granicerilor;

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

- 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, având în vedere că și în prezent imobilul autorizat are funcțiuni 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;

- 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 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;

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.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pe terenul studiat nu există obiective de utilitate publică. Nu este cazul de a ceda teren pentru obiective de utilitate publică (de ex. largire străzi).

4 Concluzii

Dezvoltarea urbanistică propusă dorește să dezvolte o zonă intravilană, care în prezent este construită. Se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat, având în vedere amplasamentul și funcțiunile existente în zonă. Se va avea în vedere respectarea acceselor, retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi)

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

Intocmit
arh. SUCIU ADRIAN
arh. MICHIU MARIANA