

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

La baza elaborarii PUD-ului stau urmatoarele:

- PUG oras Nasaud - Documentatie de Urbanism nr. 7/2006 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local oras Nasaud nr.90 din 30.09.2008, cu valabilitatea prelungita 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. 137 din 14.11.2018

- Avizul prealabil de oportunitate cu nr. cerere 39483/27.12.2018

1.2. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii:

PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE IN REGIM DE INALTIME P+2E

Amplasament:

oras Nasaud, Piata Unirii, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud

Titular/Initiator:

BURCUSEL GRIGORE RADU

Proiectant:

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

sef proiect - arhitect: Cornel-Ioan Runcan

arhitect RUR: Adrian Cornel Suciu

Data elaborarii:

mai 2019

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 amplasarea unui imobil cu destinația de locuințe colective în regim maxim de înălțime P+2E.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 104 din 23.05.2019 și Avizului prealabil de oportunitate cu nr. cerere 21650/14.01.2020 eliberat de Primăria oraș Nasaud, se solicită elaborarea unui PLAN URBANISTIC DETALIU (P.U.D.) având ca temelie legală Legea nr. 350/2001 actualizată.

Se propune reglementarea amplasamentului cu studierea posibilității amplasării unui imobil cu destinația de locuințe colective în regim maxim de înălțime P+2E situat în UTR 1 în subzona C2 (subzona centrală parte însemnată din nucleul istoric, păstrând configurația țesutului urban tradițional, neomogen stilistic, dar continuând punctual clădiri monument istoric și clădiri cu valoare ambientală mare, monumentale, în general retrase de la aliniament, dispuse izolat, formate cu puține niveluri - P/P+2E; C2 - În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele istorice netinând cont de cazurile de depășire nejustificată a înălțimii în perioada comunistă sau cea actuală. Arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate. Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice), pe amplasamentul situat în oraș Nasaud, Piața Unirii, nr. 7, jud. Bistrița-Nasaud.

Terenul care face obiectul lucrării este teren proprietate privată a beneficiarului BURCUSEL GRIGORE RADU și are o suprafață de 852 mp. Pe lângă acesta, beneficiarul mai are în folosință o suprafață de aproximativ 62mp situată adiacent terenului proprietate pe latura de sud-est.

Amplasarea unor 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, împrejmuiri, etc.

În situația actuală, terenul studiat se află situat în UTR 1, subzona C2 și se supune reglementărilor acestei zone.

P.U.D. 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.D. se vor studia reglementările specifice pentru parcela identificată în C.F./CAD 30023 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. Amplasamentul studiat se află situat în zona de centru-sud a orasului Nasaud, în intravilanul localității.

In zona studiata exista functiuni de locuire similare, singura diferenta fiind aceea ca preponderenta apartine locuirii individuale. Acest lucru poate constitui o premisa pentru dezvoltarea zonei si ofera posibilitatea insertiei unei zone de locuire colectiva, cu respectarea caracterului istoric al zonei, fara a perturba volumetric si proportional elementele din ansamblu.

COEFICIENTI URBANISTICI - SITUATIA EXISTENTA

POT max = 50 %

CUT max= 1.50

Regimul de modificare a documentatiei de urbanism si regulamentul aferent :

- elaborarea PUD se va face pe baza avizului de oportunitate

-la elaborarea PUD se vor respecta reglementarile privind implicarea si consultarea publicului, in conformitate cu prevederile regulamentului aprobat conform Documentatie de Urbanism nr. 7/2006 aprobat prin

1.4. Suporturi topografice si date de identificare a parcelei:

Conform extrasului C.F./CAD 30023, terenul pentru care s-a facut ridicarea topografica are o suprafata de 852mp si este situat in oras Nasaud, Piata Unirii, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud.

Masuratorile s-au efectuat de catre ing. Marius Bozbici 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 PUD. Parcela in suprafata de 852mp inregistrata in C.F./CAD 30023 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 est de terenuri proprietate publica, la vest de terenuri proprietate privata, la nord terenuri proprietate publica si la sud de terenuri proprietate privata. Accesul se realizeaza din str. Ion Prodan.

Scopul declarat al prezentului PUD este acela de studiere a posibilitatii amplasarii unui imobil cu destinatia de locuinte colective in regim maxim de inaltime P+2E in subzona C2 (subzona centrala parte insemnata din nucleul istoric, pastrand configuratia tesutului urban traditional, neomogen stilistic, dar continuand punctual cladiri monument istoric si cladiri cu valoare ambientala mare, monumentale, in general retrase de la aliniament, dispuse izolat, formata cu putine niveluri - P/P+2E; C2 - In toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice netinand cont de cazurile de depasire nejustificata a inaltimii in perioada comunista sau cea actuala. Arhitectura cladirilor izolate va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul vecinatatilor imediate. Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice), pe amplasamentul situat in oras Nasaud, Piata Unirii, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud.

PREVEDERI CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE:

Extras din Aviz de Oportunitate nr. 2 din 22.10.2018:

Zona situata in UTR 1 - subzona C2, in interiorul zonei de protectie istorica

Indicatori Urbanistici obligatorii (limite valori maxime) :

-POT max. 50%, CUT max. 1.50

-In toate cazurile justificarea inaltimei cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice.

-Inaltimea cladirilor din zona de protectie nu va afecta imaginea obiectivelor protejate.

-Funciuni existente: servicii comerciale si comert/functioni publice/locuinte unifamiliale/locuinte colective.

-PUD 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

accesul la parcela se realizeaza direct din str. Ion Prodan.

2.4. Analiza fondului construit existent

Desi se afla situat in centrul orasului, in jurul amplasamentului studiat nu se afla situate in imediata vecinatate cladiri monumente istorice. Preponderenta caracterului cladirilor adiacente este acela de cladiri cu valoare ambientala, ceea ce face ca viitoarea propunere sa aiba elemente de identificare si de insertie in contextul cladirilor existente deja.

2.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

prin extinderea retelei existente pe str. Ion Prodan.

Canalizare

prin extinderea retelei existente pe str. Ion Prodan.

Alimentarea cu gaze naturale

prin extinderea retelei existente pe str. Ion Prodan

Alimentarea cu energie electrica

prin extinderea rețelei existente pe str. Ion Prodan

Telecomunicatii

În zona studiată există cabluri pentru rețelele de televiziune și telefonie, iar racordurile se vor realiza cu avizul furnizorilor de servicii.

2.6. Disfuncționalități

Din punct de vedere al plasării în cvartal al parcelei studiate:

- amplasamentul parcelei în raport cu perimetrul întregului parcelar/cvartal - și anume că parcela este așezată relativ central față de clădirile existente în cvartal, ceea ce face ca amplasamentul să devină ușor înghesuit și destul de puțin vizibil din circulațiile existente.

- retragerea parcelei de la aliniamentele existente și totodată obligativitatea amplasării clădirii propuse în contextul dat - retrasă de la alinamente și de la fronturile existente (atât în raport cu zona Piața Unirii cât și în raport cu str. Ion Prodan).

2.7. Necesități și opțiuni

Terenul studiat se află situat central și este încadrat într-o subzonă funcțională care acomodează cerințele clientului cu privire la investiția propusă. Oportunitatea principală o reprezintă în primul rând poziția amplasamentului - zona centrală, accesul extrem de facil, dimensiunile parcelei studiate și posibilitatea echipării edilitare imediate a acesteia.

2.8. Probleme de mediu

Spații verzi

Norma de spații verzi pe parcela studiată va fi de 30%, rezultând astfel un total de aprox. 255.60mp spații verzi.

Clima

Orășul Năsăud se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal și munte. Temperatura medie anuală înregistrată 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 precipitațiilor anuale sunt de 680 mm, cu luna cea mai bogată în precipitații - iunie , cu o medie de 94,4 mm, iar cea secetoasă -ianuarie , cu media de 35,2 mm . Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vara la iarnă cu intensificări pe direcția vest-est.

Incastrare 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

Existenta DN 17C in zona genereaza un nivel de zgomot considerabil, datorita traficului rutier destul de ridicat, iar posibilitatea amplasarii unui imobil cu destinatia de locuinte colective in regim maxim de inaltime P+2E in subzona C2 ,se va realiza retras de la acesta si cu acces din str. Ion Prodan.

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

3.1. Descrierea solutiei arhitectural urbanistice

Se propune reglementarea amplasamentului cu studierea posibilitatii amplasarii unui imobil cu destinatia de locuinte colective in regim maxim de inaltime P+2E si incadrarea sa in subzona C2 (subzona centrala parte insemnata din nucleul istoric, pastrand configuratia tesutului urban traditional, neomogen stilistic, dar continuand punctual cladiri monument istoric si cladiri cu valoare ambientala mare, monumentale, in general retrase de la aliniament, dispuse izolat, formata cu putine niveluri - P/P+2E; C2 - In toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice netinand cont de cazurile de depasire nejustificata a inaltimii in perioada comunista sau cea actuala. Arhitectura cladirilor izolate va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul vecinatatilor imediate. Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice pe amplasamentul situat in oras Nasaud, Piata Unirii, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud.

Cladirea se va incadra in urmatoarele caracteristici (conform Certificatul de urbanism nr. 104 din 23.05.2019 si avizului prealabil de oportunitate cu nr. cerere 21650/14.01.2020 :

REGIMUL JURIDIC

- teren in suprafata totala de 852mp situat in intravilanul oras Nasaud, Piata Unirii, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud.

REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosinta: curti constructii

REGIMUL TEHNIC

- imobil situat in UTR 1 in subzona C2 (subzona centrala parte insemnata din nucleul istoric, pastrand configuratia tesutului urban traditional, neomogen stilistic, dar continand punctual cladiri monument istoric si cladiri cu valoare ambiental mare, monumentale, in general retrase de la aliniament, dispuse izolat, formata cu putine niveluri - P/P+2E; C2 - In toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice netinand cont de cazurile de depasire nejustificata a inaltimii in perioada comunista sau cea actuala. Arhitectura cladirilor izolate va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul vecinatatilor imediate. Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice)

CATEGORII DE INTERVENTII/REGLEMENTARI

Accesul pietonal si auto se realizeaza din str. Ion Prodan.

Prin regimul de inaltime maxim propus, P+2E, 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.

Beneficiarul va rezolva problema locurilor de parcare/ garare prin concesionarea acestora la o distanta de max. 250m fata de amplasamentul studiat.

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.

Imprejmirile 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 executării construcțiilor se va respecta planul de organizare de șantier și nu se vor depozita materiale de construcții pe domeniul public. Zonele de circulație vor fi întreținute permanent. Este, de asemenea, recomandată, evitarea depozitării de materiale de construcție sau material excavat.

COEFICIENTI URBANISTICI - SITUATIA PROPUSA

POT max = 42.25%

CUT max = 1.26

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

Suprafața totală a lotului = 852 mp

Construcții propuse:

- clădire în regim de înălțime P+2E ($S_c=360\text{mp}/S_d=1.080\text{mp}$)

Regimul maxim de înălțime propus va fi P+2E

La amplasarea imobilului se va ține cont de:

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și anume de articolele:

Art.3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Distanța între două clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. În situația de față nu este cazul.

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, va fi amenajată pe terenul proprietate privată.

3.2. Organizarea circulatiei

3.2.1 Caile de comunicatie

Accesul (intrarea) atat pietonal cat si auto se va realiza din str. Ion Prodan, dar se propune un acces pietonal si din zona Pietei Unirii, si anume din zona parcului adiacent amplasamentului.

3.3.2. Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale ale strazii s-a facut in conformitate cu STAS 10144/3 (Elemente geometrice ale strazilor) STAS 10144/5 (Calculul capacitatilor de circulatie al strazilor) si STAS 10144/6 (Calculul capacitatii de circulatie)cu disponibilitate in documentatia topografica si cea de amenajare a terenului.

3.3. Zonificarea teritoriului

LEGENDA	
	LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR - S=852mp - 100%
	TEREN IN FOLIOSINTA - S aprox.=62mp
	DOMENIU PUBLIC - DRUM ACCES DIN STR. ION PRODAN
	IMOBILE EXISTENTE
	CLADIRE PROPUSA Regim de inaltime propus - P+2E Destinatie propusa: LOCUINTE COLECTIVE Sconstructia propus - 360mp Solafasurata propus - P+2E => SD=1.080mp
	DISTANTE CONDITIONATE DE ACORDUL VECINILOR
	SPATII VERZI EXISTENTE
	SPATII VERZI PROPUSE - INCINTA S=270.10mp (31.70%)
	ALEI PAVATE - ACCES PIETONAL (S=132mp)
	NECESAR LOCURI DE PARCARE conform HG 525/1996 - 20 locuri parcare LOCURILE NECESARE PENTRU PARCARE SE VOR CONCESIONA LA O DISTANTA DE MAXIM 250m DE CLADIREA PROPUSA.
	ARBORI PROPUȘI
	ACCES PIETONAL
	ACCES AUTO
INCADRAREA IN ZONA CENTRALA - UTR1 - C2 P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 1.50ADC/mp C.U.T. max. PROPUȘ = 1.70ADC/mp (unde conform legii CUT poate crește o sg. dată fără a depăși 20%)	
Regim de inaltime propus: P+2E Locul de parcare - Locuințe => 1loc/80mp(conf. HG. 525/1996)	
FOI maxim admis=50% FOI propus=42.25% CUT maxim admis=1.50 mp Adc/mp teren CUT propus=1.26 mp Adc/mp teren	

3.4 Obligatiile initiatorului P.U.D. 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 acesteia la zonele inconjuratoare.

- analizarea 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

08.2019

Elaborat,

arh. Cornel – Ioan Runcan

arh. Cornel Adrian Suciu