

PROIECTANT GENERAL: CEFAN ALEXANDRU-GEORGE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Mun. Oradea, str. Nicolaus Olahus, nr. 46, jud. Bihor
Tel: 0746.990571
e-mail: alex.cefan@gmail.com
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. AGRO BIODIVERSITY CONSULTING S.R.L.-D
Loc. Vetis, nr. 97, jud. Satu Mare
J30/1074/2017, cui 38286059
Tel: 0742.992039
e-mail: agrobiodiversityconsulting@yahoo.com

FOAIE DE TITLU

BENEFICIAR:

S.C. BIODANTERA S.R.L. reprez. prin dr. med. vet. Untersperger Matthias

LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE UNITATE DEPOZITARE CEREALE LA S.C. BIODANTERA S.R.L."

ELABORATOR: S.C. AGRO BIODIVERSITY CONSULTING S.R.L.-D

Şef proiect arh. Lobontiu Cristian

PROIECTAN GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – CEFAN
ALEXANDRU GEORGE

arh. Cefan Alexandru

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. AGRO BIODIVERSITY CONSULTING S.R.L.-D

Şef proiect arh. Lobontiu Cristian

DATA: Iunie 2018

BORDEROU

PĂRȚI SCRISE:

A. Memoriu general de prezentare

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Prezentarea generala a proiectului
3. Oportunitati
4. Situatia existenta
5. Analiza echiparii edilitare existente
6. Reglementari urbanistice
7. Concluzii

B. Regulament Local de Urbanism

C. Anexe

1. Foaie de titlu
2. Borderou
3. Certificat de urbanism nr. 30 din 15.11.2017
4. Extras de carte funciara nr. 101459; 101462
5. Extras de plan cadastral de carte funciara nr. 101459; 101462
6. Plan de amplasament si delimitare bun imobil
7. Studiu geotehnic

PĂRȚI DESENAȚE:

U01 - Plan de incadrare in zona	sc. 1/10000
U02 – Plan de situatie existent	sc. 1/2000
U03 – Reglementari	sc. 1/2000
U04 – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1/2000
U05 – Retele edilitare	sc. 1/2000
U06 – Plan mobilare parcele	sc. 1/1000; 1/2000

Întocmit,

Șef proiect: arh. Lobontiu Cristian

A. Memoriu general de prezentare

1.Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea proiectului: P.U.Z. "CONSTRUIRE UNITATE DEPOZITARE CEREALE LA S.C. BIODANTERA S.R.L."

1.2. Initiator (beneficiar): S.C. BIODANTERA S.R.L. reprez. prin dr. med. vet. Undersperger Matthias

1.3. Elaborator (proiectant general): Cefan Alexandru-George – Birou Individual de Arhitectura

1.4. Proiectant de specilitate: S.C. AGRO BIODIVERSITY CONSULTING S.R.L.-D
Şef proiect arh. Lobontiu Cristian

1.5. Proiect nr.: 10/2018

1.6. Obiectul lucrarii; elemente de tema

Obiectul documentatiei este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor din P.U.G.-ul comunei Beltiug, sat apartinator Ratesti, in vederea construirii unei unitati de depozitare cereale, pe un teren in suprafata de 20400,00 mp .

Pentru amplasament s-a emis de catre Primaria Comunei Beltiug certificatul de urbanism nr. 30/15.11.2017 prin care, in vederea construirii unei unitati de depozitare cereale la S.C. Biodantera S.R.L. se solicita elaborarea unui P.U.Z. in baza unui aviz de oportunitate conf. Legi 350 privind Amenajarea teritoriului si Urbanismului.

2. Prezentarea generala a proiectului

- *plansa U01 – plan de incadrare in zona*
- *plansa U02 – plan de situatie existent*

Terenul studiat in suprafata de 20400,00 mp este alcatuit din doua parcele, avand nr.cad. 101459 (15400,00 mp) respectiv nr.cad. 101462 (5000,00 mp) si se gaseste in zona de S-E a comunei Ratesti, comuna Beltiug, judetul Satu Mare, pe un drum de exploatare care porneste din drumul DJ 193A, la iesirea din sat inspre Socond, extravilan.

Pe terenul in cauza beneficiarul doreste construirea unei unitatii pentru depozitarea cerealelor la S.C. Biodantera S.R.L.

Suportul topografic al documentatiei il constituie P.U.G.-ul comunei Beltiug, intocmit de Sigma Proiect S.A. Satu Mare, proiect cu nr. 1-5470/2002 aprobat cu HCL nr. 6/18.05.2006 si HCL nr. 18/2015, planuri de amplasament si delimitare bun imobil avizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Satu Mare, precum si Extrase de Plan Cadastral de Carte Funciara.

In zona de amplasament s-au identificat urmatoarele elemente:

- accesul la terenul studiat se realizeaza dintr-un drum de exploatare ce porneste din drumul DJ 193A
- terenul este marginit la S-E si N-V de cate un drum de exploatare
- terenul este traversat de la jumatatea sa in partea de N de o linie electrica aeriana de 20kV.

3. Oportunitati

Conform zonei functionale terenul se afla in extravilanul satului Ratesti. Terenul studiat este liber de orice fel de constructie. Terenul nu prezinta diferente de nivel, forma lui in plan fiind neregulata cu laturile dimensionate conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Zona prezinta un potential agricol ridicat, se afla la o distanta corespunzatoare fata de zonele rezidentiale, iar construirea unei unitati depozitare cereale ar crea noi locuri de munca, atat provizorii cat si definitive.

4. Situația existentă

- *plansa U02 – plan de situatie existent*

4.1. Caracteristicile amplasamentului

Terenul studiat beneficiaza de un front de aproximativ 36 m la drumul de exploatare pe latura sud-estica si o adancime de cca. 686 m, este plat si orizontal, avand o suprafata totala de 20400,00 mp.

4.2. Caracteristicile geotehnice ale terenului

Conform studiului geotehnic intocmit de Ciura Iuliu Lucian – Intreprindere Individuala, terenul este alcatuit din urmatoarele stratificatii:

0,00 – 0,30 m strat vegetal

0,30 – 0,80 m argila prafoasa cafenie

0,80 – 3,00 m argila cafenie plastic tare (susceptibil P.U.C.M.)

Adancimea de fundare minima se considera 1,00 m fata de nivelul actual al terenului.

Valoarea de baza a presiunilor conventionale s-a calculat comparativ, conform STAS 3300/2-85, rezultand $P_{conv} = 320\text{kPa}$, valoare de baza la care se aplica corectiile CB si CD.

Conform normativului P100-92, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul „E”, avand $K_s = 0,15g$ si $T_c = 0,7$ sec.

4.3. Folosinta terenului, destinatia

In prezent terenul are functiunea de „teren arabil extravilan” si in conformitate cu PUG-ul comunei Beltiug, este situat in extravilanul satului Ratesti.

4.4. Proprietatea imobilului

In conformitate cu extrasele de carte funciara nr. 101459 si 101462, parcelele cu nr.cad. 101459 respectiv 101462 pe care se propune construirea unei unitati depozitare cereale, sunt proprietatea S.C. DANTERA S.R.L.

4.5. Vecinatati

Terenul studiat areca vecini la S-E si N-V cate un drum de exploatare, iar in S-V si N-E terenuri arabile proprietate privata.

4.6. Accese

Accesul pe amplasament se realizeaza prin drumul de exploatare de la S-E-ul terenului, pornind din drumul DJ 193A.

4.7. Bilant teritorial existent

Bilatul teritorial propus al zonei studiate este urmatorul:

<u>specificatia</u>	<u>mp</u>	<u>%</u>
- zona agricola	20400,00	100,00
TOTAL TEREN	20400,00	100,00

4.8. Echiparea tehnico-edilitara

Amplasamentul nu beneficiaza de retele publice de apa, gaze naturale si canalizare.

Pe amplasamentul alaturat a fost reglementata executia unui put forat, put la care se va bransa si investitia propusa a se realiza pe amplasamentul analizat prin acest PUZ.

În zonă exista retea electrica LEA 20kV ce traverseaza terenul.

5. Reglementări urbanistice

– *plansa U03 – reglementari*

5.1. Reglementari propuse prin P.U.Z.

Amplasamentul terenului studiat este situat in extravilanul satului Ratesti, comuna Beltiug, judetul Satu Mare.

Reglementarea urbanistica propusa prin P.U.Z.

Documentatia propune modificarea reglementarilor urbanistice din P.U.G. Prin introducerea in intravilan a terenului studiat si stabilirea pentru amplasament a functiunii de „zona agricola”.

Zone de protectie si servituti

Zona de protectie a liniei LEA 20kv in interiorul carora nu se pot amplasa constructii supraeficate este de 12m de la stalpi.

Organizarea circulatiei

Accesul in zona se va realiza prin modernizarea (pietruirea) drumului de exploatare pe traseul existent.

Bilatul teritorial propus al zonei studiate este urmatorul:

<u>specificatia</u>	<u>mp</u>	<u>%</u>
- zona agricola	20400,00	100,00
TOTAL TEREN	20400,00	100,00

Indicatorii urbanistici de control maximali

BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala de teren din care:	20400	100.00	20400	100.00
1. parcele pentru unitati agricole, din care			20400	100.00
1.1. suprafata construita unitati agricole			2296.75	11.26
1.2. platforme, cai de acces, trotuare			4666.45	22.87
1.3. zone verzi			13436.80	65.87
TOTAL			20400.00	100.00

Indicatorii urbanistici pentru zona agricola vor fi urmatoarii:

Unitati agricole 20,00 0,40 P+1E

Solutia de ocupare a terenului

Terenul va fi ocupat de:

- Corp cladire C1 (birou cantar, laborator analize, grupuri sanitare, vestiare, sala de mese), avand o suprafata construita de 89,30 mp, suprafata desfasurata 89,30 mp si regim de inaltime P.
- Corp cladire C2 (hala pentru depozitarea intermediara a cerealelor), avand o suprafata construita/desfasurata de 1357,55 mp si regim de inaltime P.
- Silozuri cereale (6 buc), avand o suprafata construita/desfasurata de 849,90 mp si regim de inaltime P
- platforme betonate si trotuare de protectie in suprafata de 4666,45 mp;
- se prevad urmatoarele: bazin vidanjabil etans pentru canalizarea corpurilor de cladire C1 ; rezervor ingropat pentru

rezerva apa incendiu, PTAB pentru alimentare cu energie electrica, separator de hidrocarburi pentru zona de platforma betonata unde exista potential de stationare vehicule.

- incinta va fi imprejmuita cu stalpisorii metalici si plasa de sarma, accesul fiind controlat prin poarta glisanta.

Din suprafata totala de 20400,00 mp teren arabil, propus a fi introdus in intravilan, avem urmatoarea repartizare in functie de tipul activitatilor ce urmeaza a se desfășura pe teren:

- obiective de investitii ce servesc activitatilor agricole in suprafata de 20310,70 mp - scutite de taxa, respectiv: corp cladire C2 (hala pentru depozitarea intermediara a cerealelor), platforme betonate si trotuare de protectie, bazin vidanjabil etans pentru canalizarea corpurilor de cladire C1; rezervor ingropat pentru rezerva apa incendiu, PTAB pentru alimentare cu energie electrica, separator de hidrocarburi pentru zona de platforma betonata unde exista potential de stationare vehicule;
- obiective de investitii ce nu servesc activitatilor agricole in suprafata de 89,30 mp – cu taxa respectiv: corp cladire C1 (laborator analize, grupuri sanitare, vestiare, sala de mese), avand o suprafata construita de 89,30 mp;

6. Utilitati

- *plansa U05 – retele edilitare*

Documentatia propune urmatoarele solutii de asigurare a utilitatilor:

Pentru alimentarea cu apa se va realiza racordarea la un put forat ce se va executa pentru proiectul realizat pe parcela alaturata si rezerva de apa.

In incinta zonei de depozitare intermediara (provizorie) a cerealelor se va asigura realizarea unei retele de hidranti pentru stingerea incendiilor.

Pentru alimentarea cu energie electrica se va realiza un racord la reseaua electrica aeriana de 20kV prin intermediul unui PTAB.

Incalzirea spatiilor si a apei calde se va face local, electric, nefiind necesare gaze naturale sau combustibile solide/lichide.

Canalizarea – apa uzata menajera se descarca in bazin vidanjabil etans pentru ape menajere propuse

- apa uzata cu hidrocarburi se descarca intr-un separator de hidrocarburi, cu colectare din zona platformei betonate unde vor stationa vehicule

- apa pluviala este colectata de pe cladiri prin jgheaburi si burlane, de pe platformele betonate si caile de acces si vor fi dirijate sistematic spre spatiile verzi.

PROIECTANT GENERAL: CEFAN ALEXANDRU-GEORGE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Mun. Oradea, str. Nicolaus Olahus, nr. 46, jud. Bihor
Tel: 0746.990571
e-mail: alex.cefan@gmail.com
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. AGRO BIODIVERSITY CONSULTING S.R.L.-D
Loc. Vetis, nr. 97, jud. Satu Mare
J30/1074/2017, cui 38286059
Tel: 0742.992039
e-mail: agrobiodiversityconsulting@yahoo.com

Deseuri - evacuarea deșeurilor menajere și agricole se va face prin colectarea și transportarea acestora de către firme specializate, pe baza de contract prestări servicii.

7. Concluzii

Din analiza situației existente, conform temei de proiectare date se pot evidenția următoarele: construirea unități de depozitare cereale va avea un efect benefic pentru beneficiar cât și pentru localitate.

Amplasamentul asigură condiții favorabile sub toate celelalte aspecte realizării obiectivului (distanțe față de clădirile învecinate, de drumul public etc. conform cerințelor de calitate referitoare la siguranța la foc, siguranța în exploatare, sănătate și protecția mediului și altele).

Întocmit,

Șef proiect: arh. Lobontiu Cristian

Regulament Local de Urbanism

Regulamentul de urbanism asigura informatii privind criteriile, normele si procedurile de control al folosirii terenului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. Completeaza si detaliaza conditiile concrete ale amplasamentului studiat regulele de baza stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 1996.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi in contradictie cu Regulamentul General de Urbanism si nu poate deroga de la acesta. Dupa aprobarea prezentului P.U.Z., reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si Regulamentului de Urbanism aferent.

1. Zonarea functionala

Funcțiuni admise la autorizare in zona studiata vor fi cele mentionate in plansa U04 – Reglementari: unitati agricole.

Pot fi autorizate si alte functiuni complementare si de deservire a functiunilor de baza cum ar fi locuinte de serviciu.

Sunt de asemenea recomandate plantatiile si zonele verzi pe minim 20% din suprafata parcelei.

Funcțiuni interzise la autorizare sunt functiunile generatoare de riscuri care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele zonei.

2. Conditionari, interdictii

Se interzice realizarea de supraedificat in zona de protectie a liniei LEA 20kV.

Se interzice realizarea de functiuni in neconcordanta cu functiunile de baza propuse si care sa nu se incadreze in limitele impuse de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3. Aliniamente

Aliniamentele cladirilor se recomanda sa asigure coerenta fronturilor si functionalitate in cadrul incintei.

Amplasare fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- cladirile se amplaseaza la min. 2 m de limitele laterale ale parcelei

- cladirile se amplaseaza la min. 6 m de limita posterioara ale parcelei
- cladirile se amplaseaza la min. 10 m de drumul de exploatare existent la capatul sud-estic al parcelei.

4. Indicatori urbanistici de control

Indicatorii urbanistici de control pentru unitatea agricola, admisa la autorizare, inscrisi in certificatele de urbanism vor fi urmatoarii:

Specificatia	P.O.T. % max.	C.U.T. max.	Regim inaltime
1. Unitati agricole	20,00	0,40	P+1E
2. Locuinte de serviciu	35,00	1,40	S+P+1E+M

5. Structuri constructive, plastica arhitecturala

Structurile constructive admise pentru investitii vor fi durabile, minimal fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida sau structuri din cadre din beton sau metal.

Plastica arhitecturala va fi caracteristica constructiilor agricole.

6. Asigurarea utilitatilor

In lipsa retelelor de utilitati publice, cladirilor prevazute in P.U.Z. le vor fi asigurate utilitatile prin solutii izolate (puturi forate pentru alimentare cu apa potabila , bazine vidanjabile etanse pentru canalizarea apelor uzate etc.).

In perspectiva in functie de extinderea retelelor de utilitati ale comunei Beltiug se va realiza racordarea la acestea.

7. Accese, cai de comunicatie

Fiecare constructie sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal si carosabil potrivit normelor.

8. Zone verzi

Zonele rezervate pentru a fi ocupate de spatii plantate nu pot fi ocupate de constructii sau functiuni complementare intr-un procent mai mare de 5 %.

9. Protectia mediului

Beneficiarii, proiectantii si avizatorii investitiilor vor asigura potrivit competentelor proprii in proiectarea, autorizarea si exploatarea constructiilor respectarea exigentelor prevazute de normele specifice.

10. Servituti

Servitutile care greveaza parcelele din zona studiata sunt cele ale zonelor de protectie ale liniei LEA 20kV .

Întocmit,

Şef proiect: arh. Lobontiu Cristian