

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VARGA LUDOVIC
Satu Mare , str. Pelican nr. 9, C.I.F. 27806350
0745599671, ludovic_varga@yahoo.com

Pr.nr. 114/2023
„P.U.Z. Introducere în intravilan
pentru zonă mixtă de industrie și servicii
în mun. Carei, pe parcela cu nr. cad. 112790”
Faza P.U.Z.

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: **Plan urbanistic zonal**
„ P.U.Z. Introducere în intravilan
pentru zonă mixtă de industrie și servicii
în mun. Carei pe parcela cu nr. cad.112790”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: POTROVIȚĂ DAN CRISTIAN

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic
arh. Varga Ludovic – T.N.A. 271 - atestat RUR

Data elaborării: iulie 2023

BORDEROU GENERAL

I. Piese scrise:

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii – măsuri în continuare
5. Anexe

B. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale
5. Unități teritoriale de referință

II. Piese desenate:

Încadrarea în teritoriu	sc. 1:5000	A1
Situația existentă	sc. 1:1000	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1:1000	A3
Echiparea tehnico - edilitară	sc. 1:1000	E4
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000	A5

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal „ P.U.Z. Introducere în intravilan pentru zonă mixtă de industrie și servicii în mun. Carei pe parcela cu nr. cad.112790” Faza P.U.Z.
Beneficiar:	POTROVIȚĂ DAN CRISTIAN
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	iulie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în introducerea în intravilan cu rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea creării condițiilor pentru amplasarea unei dotări de industrie și servicii.

Obiective principale:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal prin modernizarea accesului existent din DJ 196 B.
- stabilirea amprente maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime.
- stabilirea amplasării construcțiilor în interiorul parcelei: reglementarea distanței față de aliniament precum și față de DJ, față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin racordarea la rețeaua de energie electrică și asigurarea în sistem local a alimentării cu apă, canalizării și încălzirii.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Carei, la nord de drumul județean DJ 196 B Carei-Foieni conform planșei de încadrare în teritoriu. Terenul situat la sud de acest drum a fost introdus în intravilan printr-un P.U.Z. aprobat anterior cu zona funcțională de servicii. Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 112790 de 0,13 ha. Acest teren în prezent teren agricol se va introduce în intravilan cu zonificarea funcțională de zonă mixtă de industrie și servicii.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la sud de DJ 196 B
- la sud-vest, nord-vest și nord-est de terenuri agricole în extravilan.

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe un foraj geotehnic. Poziția acestuia este reprezentată pe planșa A2. Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

 între ±0,00 m și -0,30 m: sol vegetal

 între -0,30 m și -0,90 m: praf argilos cafeniu

 între -0,90 m și -1,80 m: praf nisipos argilos gălbui

 între -1,80 m și -3,90 m: argilă nisipoasă gălbuie

 între -3,90 m și -6,00 m: nisip argilos cafeniu roșcat

Nivelul suprafreatic a fost interceptat la cota -4,20 m.

Conform normativului P100/1-2013 privind zonarea macroseismică, terenul are următoarele caracteristici: $A_g = 0,20$ g și $T_c = 0,7$ sec.

2.3. Căile de circulație

Terenul este mărginit spre sud de drumul județean DJ 196 B.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,13 ha având o singură zonă funcțională:

1. Teren arabil în extravilan. Suprafața zonei este de 0,13 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Teren arabil în extravilan	0,13	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,13	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Nu există alimentare cu apă.

2.5.2. Canalizarea

Nu există rețea de canalizare.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică este nevoie de extinderea liniei electrice subterane din nord-estul amplasamentului.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețea de gaze naturale..

2.6. Disfuncționalități, probleme de mediu

Pentru valorificarea terenului pentru realizarea investiției se impune introducerea în intravilan. Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 191 / 08.06.2023 și ale avizului de oportunitate nr. 13451 / 04.07.2023

Terenul studiat este amplasat în extravilanul mun Carei.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

-Elaborare și aprobare P.U.Z.: Pe parcela cu nr. cad. 112790 și relația cu vecinătățile

-Funcțiuni: zonă mixtă de industrie și servicii cu introducerea în intravilan a parcelei

-Regim de înălțime: P-P+1

-P.O.T.maxim: 50%

-C.U.T. maxim: 1,00

-Retragere față de aliniament: se studiază în P.U.Z.

- Distanțe față de limite laterale: min 1m față de limita din nord-est și min. 5m față de limita din sud-vest.
- Distanța față de limita posterioară: min 3 m
- Rezolvare accese și utilități: se prezintă în capitolele din prezentul P.U.Z.

3.2.Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Fundarea se va executa pe stratul de praf argilos la minim 1,20 m față de nivelul terenului natural. Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă între 275-300 kPa.

3.3.Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal este asigurat din drumul județean. Se propune modernizarea acestui acces existent. În interiorul parcelei se asigură 6 locuri de parcare și platforma cu loc de întoarcere.

3.4.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

3.4.1.Zonificarea funcțională

Se propune zonificarea funcțională compusă dintr-o zonă mixtă de industrie și depozite-ID+IS, zonă de dotări tehnico-edilitare-TE, zonă de circulație rutieră-CR, zone verzi-ZV.

Zonă mixtă de industrie și depozite – ID+IS

Zona cuprinde viitoare activități productive de bunuri incluzând toate categoriile de activități industriale și servicii cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc. Activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Zonă de dotări tehnico-edilitare - TE

Dotări tehnico edilitare pentru alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială.

Zonă de circulație rutieră - CR

Circulații carosabile

Circulații pietonale

Zone verzi - ZV

Fășii de protecție spre căile rutiere

Zone verzi în interiorul lotului.

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Teren arabil extravilan	0,1300	100	-	-
2.	Zonă mixtă de industrie și servicii	-	-	0,0325	25,00
3.	Zonă de dotări tehnico-edilitare	-	-	0,0021	1,61
4.	Zonă de circulație rutieră	-	-	0,0606	46,62
5.	Zone verzi	-	-	0,0348	26,77
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1300	100	0,1300	100

1. Zonă mixtă de industrie și servicii. Cuprinde activitățile productive și servicii. Suprafața zonei este de 0,0325 ha cu o pondere de 25,00 %.

2. Zonă de dotări tehnico-edilitare. Cuprinde puțul forat, rezerva de apă, bazinul vidanjabil și separatorul de ulei și nisip. Suprafața zonei este de 0,0021 ha cu o pondere de 1,61 %.

3. Zonă de circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală. Suprafața zonei este de 0,0606 ha cu o pondere de 46,62 %.

4. Zone verzi. Cuprinde zonele verzi din interiorul parcelei. Suprafața zonei este de 0,0348 ha cu o pondere de 26,77 %.

3.4.3. Amplasare, regimul de aliniere, distanțe față de limitele de proprietate

Amplasarea se va face astfel:

- Izolat pe parcelă.

Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

- **Aliniamentul** este stabilit pe limita de proprietate față de DJ 196 B.

Retragerea minimă față de aliniament:

- 14 m față de aliniament, rezultând o distanță minimă de 30 m față de marginea îmbrăcămintei asfaltice a DJ.
- Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

Distanța minimă față de limitele de proprietate laterale este stabilită astfel:

- La distanța de min. 1 m față de limita din nord-est.
- La distanța de min. 5 m față de limita din sud-vest.

Distanța minimă față de limita de proprietate posterioară este stabilită astfel:

- La distanța de min. 3 m.

Conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118-1999, între clădirile independente, comasate sau grupate la distanțe nenormate în limita unor compartimente de incendiu specifice se asigură distanțe minime de siguranță, ori se adoptă măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

3.4.4. Regimul de înălțime

Minim: Parter

Maxim: P+1, H max. la streșină 8 m și 12 m la coamă.

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim 1,00

3.5.Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1.Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se asigură printr-un puț forat. S-a prevăzut o rezerva de apă PSI. Lungimea rețelei de incintă este de cca. 50 m.

Alimentarea cu apă se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a apei.

3.5.2.Canalizarea

Canalizarea apelor menajere se rezolvă în sistem local prin intermediul unui bazin vidanjabil. Lungimea rețelei de incintă este de cca. 40 m.

Apele pluviale de pe carosabil se vor evacua prin intermediul gurilor de scurgere și se devarsă în canalul de desecare trecând în prealabil printr-un separator de ulei și nisip. Lungimea rețelei este de cca. 60 m.

Canalizarea se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de canalizare.

3.5.3.Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea liniei electrice subterane din nord-estul parcelei. Lungimea acestei rețele este de cca. 70 m.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a energiei electrice.

Consumul necesar se va determina pe baza studiului comandat de beneficiar.

3.5.4.Încălzirea

Încălzirea se rezolvă prin folosirea energiei electrice.

3.5.5.Gospodăria comunală

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele și vor fi evacuate de societatea de salubritate.

3.6. Protecția mediului

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazinul vidanjabil și se transportă la stația de epurare. Deșeurile menajere depozitate în pubele, vor fi transportate de societatea de salubritate.

3.7. Securitatea la incendiu

Regulile privind modul de ocupare a terenurilor, protecția împotriva incendiilor și a măsurilor necesare în caz de calamități sunt cuprinse și detaliate în capitolele 3.3, 3.4.3 și 3.5.1.

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Suprafața terenului cuprins în P.U.Z. = 1300 m².

Terenuri în domeniul privat :

-parcela cu nr. cad. 112790 înscrisă în C.F. nr. 112790

S = 1300 m²

3.8.2. Circulația terenurilor

Nu este nevoie de donație în domeniul public pentru realizarea investiției.

4. Concluzii - măsuri în continuare

Prin aprobarea planului urbanistic zonal de către Consiliul Local, se vor crea condițiile legale pentru realizarea investițiilor.

5. Anexa

- Certificat de urbanism nr. 191 din 08.06.2023
- Aviz de oportunitate nr. 13451 din 04.07.2023
- Copia extrasului C.F. nr. 112790
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic

Satu Mare
iulie 2023

Întocmit
arh. Varga Ludovic
atestat R.U.R.