

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VARGA LUDOVIC
Satu Mare , str. Pelican nr. 9, C.I.F. 27806350
0745599671, 0361804307
ludovic_varga@yahoo.com

Pr.nr. 107/2022
„ P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în
comuna Agriș pe parcelele cu nr. cad.
101050, 101049, 101991, 101994”
Faza P.U.Z.

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: **Plan urbanistic zonal**
„ P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în
comuna Agriș pe parcelele cu nr. cad.
101050, 101049, 101991, 101994”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: UNOKARTING TUR SRL

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

Data elaborării: septembrie 2022

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. 1:2000	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1:2000	A3
Echiparea tehnico edilitară	sc. 1:2000	E4
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:2000	A5

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în
comuna Agriș pe parcelele cu nr. cad.
101050, 101049, 101991, 101994”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: UNOKARTING TUR SRL

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

Data elaborării: septembrie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea creării condițiilor pentru extinderea zonei de instituții și servicii existente cu amplasarea unui atelier de tâmplărie și extinderea pistei de carting, boxe carting cu tribună.

Obiective principale:

- stabilirea amprenteii maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime
- stabilirea amplasării construcțiilor în interiorul terenului: reglementarea distanței față de drumul național și față de limitele laterale precum și limita posterioară.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin racordarea la rețele interioare existente de apă, de energie electrică. Canalizarea se va rezolva în sistem local.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică sc. 1:2000
- Studiul geotehnic
- PUZ-ul aprobat prin HCL 31/2013

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat pe teritoriul administrativ al comunei Agriș, la sud-est de drumul național DN 19 pe tronsonul dintre Botiz și Ciuperceni la cca 715 m de Ciuperceni, conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcelele cu nr. cad. 101050, 101049, 101991, 101994 cu suprafața totală măsurată de 4,9022 ha. Amplasamentul este traversat de la nord la sud de o linie electrică aeriană de 20kV și un canal de desecare în proprietatea beneficiarului.

Parcelele cu nr. cad. 101050 și 101049 sunt cuprinse în intravilan iar parcelele cu nr.cad. 101991 și 101994 sunt în extravilan.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la nord-vest de DN 19
- la nord-est, est și sud-vest de teren agricol extravilan
- la est de canal de desecare și teren agricol extravilan

Pe parcelele cu nr. cad. 101050 și 101049 s-a aprobat prin HCL 31/2013 un PUZ cu zonificare funcțională de instituții și servicii și s-a introdus în intravilan. Pe baza acestui PUZ s-au construit o pistă de carting și clădiri de deservire cu echipare tehnico-edilitară. Pe terenul care cuprinde parcelele cu nr.cad.101991 și 101994 se propune extinderea zonei de instituții și servicii cu introducerea parțială în intravilan. Se propune păstrarea accesului existent din DN19 .

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe patru foraje geotehnice. Poziția acestora este reprezentată pe planșa A2. Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

între $\pm 0,00$ m și $-0,20$ m respectiv $-0,30$ m: sol vegetal

între $-0,20$ m respectiv $-0,30$ m și $-1,40$ m respectiv $-1,60$ m: praf argilos gălbui cafeniu

între $-1,40$ m respectiv $-1,60$ m și $-1,80$ m respectiv $-2,00$ m: argilă prăfoasă cenușie roșietică

între $-1,80$ m respectiv $-2,00$ m și $-2,70$ m respectiv $-2,90$ m: argilă nisipoasă cenușie

între $-2,70$ m respectiv $-2,90$ m și $-4,10$ m respectiv $-4,20$ m: nisip argilos cenușiu

între $-4,10$ m respectiv $-4,20$ m și $-6,00$ m: nisip argilos, nisip și pietriș

Nivelul suprafreatic a fost interceptat la cota $-4,50$ m respectiv $-4,70$ m.

Conform normativului P100/1-2013 privind zonarea macroseismică, teritoriul se încadrează în zona seismică de calcul "E" având $A_g = 0,15$ g și $T_c = 0,7$ sec.

2.3. Căile de circulație

Terenul este mărginit spre nord-vest de DN 19. Există un acces pe parcela cu nr. cad. 101050 care se păstrează.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 4,9022 ha având o singură zonă funcțională:

1. Zonă de instituții și servicii. Suprafața zonei este de 4,9022 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Zonă de instituții și servicii	4,9022	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	4,9022	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă este rezolvată cu puț forat cu stație de pompare. S-a amenajat o rezervă de apă pentru necesități PSI.

2.5.2. Canalizarea

Canalizarea este rezolvă în sistem local cu bazin vidanjabil.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este rezolvată de la linia electrică aeriană de 20kV care traversează terenul, prin intermediul unui post de transformare.

2.5.4. Încălzirea

Încălzirea se rezolvă în sistem local. Nu există rețea de gaze naturale.

2.6. Disfuncționalități, probleme de mediu

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 16 / 30.06.2022 și ale avizului de oportunitate nr. 1 / 15.07.2022

Terenul studiat este amplasat parțial în intravilan și parțial în extravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

-Elaborare și aprobare P.U.Z.: Pe parcelele cu nr. cad. 101050, 101049, 101991, 101994 și relația cu vecinătățile

-Funcțiuni: zonă de instituții și servicii cu funcțiuni complementare

-Regim de înălțime: P-P+1

-P.O.T.maxim: 30%

-C.U.T. maxim: 0,60

-Aliniamente: se studiază în P.U.Z.

-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 1,00 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 275-379 kPa.

3.3.Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal este asigurat din DN 19 și se păstrează și în viitor. Pe parcelele 101991 și 101994 se extinde accesul creându-se locuri de parcare și platformă pentru deservirea atelierului precum și pista de carting.

Necesarul de parcuri

Pe parcela 101050 există 16 locuri de parcare iar pe parcela 101991 se propun 13 locuri noi de parcare pentru atelierul de tâmplărie.

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

3.4.1.Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale existente și propuse:

- Zonă de instituții și servicii
- Zonă de dotări tehnico edilitare
- Zonă circulație rutieră
- Zonă verde
- Teren arabil extravilan

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de instituții și servicii	2,3422	47,78	0,2769	5,65
2.	Zonă dotări tehnico edilitare	-	-	0,0319	0,65
3.	Zonă circulație rutieră	-	-	1,6843	34,36
4.	Zone verzi	-	-	2,6727	54,52
5.	Teren arabil extravilan	2,5600	52,22	0,2364	4,82
	TOTAL TERITORIU PUZ	4,9022	100	4,9022	100

1. Zonă de instituții și servicii. Cuprinde clădirile corpului administrativ, atelierul de tâmplărie, garaj si recepție carting, boxe carting cu tribună.
Suprafața zonei este de 0,2769 ha cu o pondere de 5,65 %.
2. Zonă dotări tehnico-edilitare. Cuprinde stația de pompare ape, bazinele vidanjabile, separatorul de ulei, rezervorul colector și rezerva de apă PSI. Suprafața zonei este de 0,0319 ha cu o pondere de 0,65 %.
3. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală. Suprafața zonei este de 1,6843 ha cu o pondere de 34,36 %.
4. Zone verzi. Cuprinde zona verde amenajată. Suprafața zonei este de 2,6727 ha cu o pondere de 54,52 %.
5. Teren arabil extravilan. Cuprinde lotul 2 din parcela 101994. Suprafața zonei este de 0,2364 ha cu o pondere de 4,82 %.

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

Amplasarea se va face astfel:

- Izolat. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate față de DN 19.

Retragerea minimă față de aliniament:

- 40,06 m față de aliniament cu respectarea distanței de 50 m de la marginea îmbrăcămintei asfaltice a DN 19
- Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

- La distanța de min. 2 m față de limita de proprietate din sud-vest.
- La distanța de min. 3 m față de limita de proprietate din nord-est

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

- La distanța minimă cuprinsă între 179,71 m și 476,67 m față de limita de proprietate din est conform planului de situație.

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.

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 30%

C.U.T. maxim 0,60

3.5.Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1.Alimentarea cu apă

Se propune extinderea rețelei interioare de apă în lungime de cca. 60 m. Se prevede un cămin vane și cămin apometru. Alimentarea cu apă este asigurată printr-un puț forat existent cu stație de pompare. Pentru nevoi PSI există un bazin rezervă de apă.

Alimentarea cu apă se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate.

3.5.2.Canalizarea

Canalizarea se rezolvă în sistem local. Se propune realizarea unei rețele interioare de canalizare menajeră decca 40 m. cu un bazin vidanjabil nou pentru atelierul de tâmplărie. Corpul administrativ are canalizare locală care se evacuează la bazinul vidanjabil existent.

Apele pluviale de pe carosabil se vor evacua prin intermediul unui separator de ulei și nisip care se va deversa într-un rezervor colector cu instalații de drenaj. Lungimea rețelei este de cca. 230 m.

Pentru evacuarea apelor pluviale din zona pistei de carting se propune o rețea de canalizare în lungime de cca. 1020 m care se evacuează în canalul de desecare HC 702.

Canalizarea se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate.

3.5.3.Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este asigurată printr-un transformator de la linia de 20kV. Se propune extinderea rețelei existente proprii subterane de cca. 85 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 propune locală cu centrală termică pe combustibil solid. Nu există rețea de gaze naturale în zonă.

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 bazin vidanjabil.

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.= 49022 m² măsurat.

Terenuri în domeniul privat : parcela cu nr. cad. 101050 înscrisă în C.F. nr. 101050, S = 18400 m²
parcela cu nr. cad. 101049 înscrisă în C.F. nr. 101049, S = 5022 m² măsurat
parcela cu nr. cad. 101991 înscrisă în C.F. nr. 101991, S = 13000 m²
parcela cu nr. cad. 101994 înscrisă în C.F. nr. 101994, S = 12600 m²

3.8.2. Circulația terenurilor

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

Se propune dezmembrarea parcelei cu nr. cad. 101994 în două loturi

lotul 1 S = 10236 m²

lotul 2 S = 2364 m²

Se propune extinderea intravilanului cu parcela cu nr. cad. 101991 de 13000 m² și lotul 1 din parcela cu nr. cad. 101994 de 10236 m².

Total extindere 23236 m².

4. Concluzii - măsuri în continuare

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

5. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 16 din 30.06.2022
- Aviz de oportunitate nr.1 din 15.07.2022
- Copia extraselor C.F. nr. cad. 101050, 101049, 101991, 101994
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic

Satu Mare
septembrie 2022

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