

Volumul I

Memoriu general

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere:

Denumirea lucrării:	Elaborare PUZ pentru Demolare clădire P si construire punct logistic – Hala depozitare si birou
Amplasament:	Mun. Carei, Str. Calea Mihai Viteazul nr. 75, Jud. Satu Mare
Beneficiar:	TRANS CURIER EXPRESS S.R.L. - C.U.1. 15274721 Sediu: Mun. Satu Mare, Str. Câmpului nr. 2, Jud. Satu Mare
Proiectant general:	SC. AGORA WORKS SRL. - C.U.I. RO32200996 Cluj-Napoca str. Vânătorului nr.34
	- Șef proiect: arh. Rad Pinte - Urbanist: arh. Pentilescu Sorin
Data elaborării:	Octombrie 2023

1.2. Obiectul lucrării:

❖ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Obiectul prezentei documentații este elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **Demolare clădire P si construire punct logistic – Hala depozitare si birou**

Elaborarea acestui PUZ a fost necesara pentru stabilirea condițiilor si reglementarilor necesare realizării investiției dorite de către beneficiar si schimbarea destinației in Zona servicii, depozitare.

Se dorește reglementarea regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maxim admisa, coeficientului de utilizare a terenului (CUT), procentului de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise- in care trebuie sa se înscrie imobilele ce urmează a se construi pe terenul in proprietatea TRANS CURIER EXPRESS S.R.L. conform CF 110750 situat în intravilanul municipiului Carei, așa cum reiese si din CF si **C.U. nr 467/ 17.11. 2021.**

Terenul pentru care se elaborează si care generează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic Zonal, are o suprafață de 3176.00 mp, și este identificat astfel:

Teren având **C.F. 110750, CAD 110750** având o suprafață de **3176.00 mp:**
- proprietari: TRANS CURIER EXPRESS S.R.L.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

Se propune relocare funcțională din funcțiunea actuala de locuință în zona economica, depozitare, logistică și servicii.

Conform reglementarilor locale și a regulamentului local aferent PUG și a recomandărilor și detalierii cerințelor date prin avizul prealabil de oportunitate cu nr. 6779/ 29.03.2023 , realizarea și elaborarea studiilor prezentate în cadrul prezentului PUZ sunt necesare pentru :

- **- Asigurarea prin proiect a unei reglementari complete și precise construibile.**

În acest scop se vor reglementa prin documentația elaborată în faza P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (aliniera la strada a clădirilor , cota precisă față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale: retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei).

- **Zonificarea pentru faza PUZ:**

Zona de unități de servicii, birouri, depozitare, fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse, respectându-i-se lățimile precizate prin avizele obținute, cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică, pe planșele situației existente și de reglementări . Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control pe toate subzona/subzonele propuse . Se vor păstra retragerile specifice zonei de siguranță în vecinătatea DN19.

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementari complete și precise a drumurilor de acces:**

1. Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la R.G.U. (H.G. nr.525/1996);
2. Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului , a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban; (nu este cazul, trama este existentă);
3. Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului, fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent;

În caz ca totuși condiția de la pct.3 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective , fundăturile vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996. - drumul mai lung de 30 m va avea o lățime minimă de 7m, cu loc de întoarcere la capăt (nu este cazul);

- **Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor :**

Se vor evidenția și cota pe plan și limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri private ale persoanelor fizice sau juridice , porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri , terenuri pentru dotări edilitare , etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de naturii juridice necesare în scopul reglementării configurației căii de acces și traseul rețelelor de utilități .

❖ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

1.3. Surse de documentare:

- **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

PUG – ul localității Carei, și a regulamentului local aferent PUG.

1.1. DATE STATISTICE

Nu e cazul.

- **PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

Nu se cunosc alte proiecte in curs de elaborare sau elaborate in vecinătate care sa influențeze studiul curent.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

1.2. Evoluția zonei.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Carei într-o zonă rezidențială, la o distanță de aproximativ 1.2 km fata de centrul localității, dar destul de neomogenă având acces din o arteră principală - Calea Mihai Viteazul (DN19), catre marginea de est a localității, presărată de zone de servicii sau comerciale locale, și in proximitatea unei zone industriale la o distanta de aprox. 150 metri.

1.3. Potențial de dezvoltare.

Zona are o caracteristica geomorfologica plană, fără denivelări semnificative, iar poziționarea acesteia pe o artera principală de circulație, dar limitrof, face ca potențialul de dezvoltare ca zona de servicii/depozitare sa fie facil, fără a afecta circulațiile din cadrul localității sau a drumurilor colectoare rezidențiale.

1.4. Încadrarea în localitate.

Poziționarea zonei studiate este in extremitatea estica a localității Carei, o artera de circulație majora Calea Mihai Viteazul (DN19), spre municipiul Satu Mare (parcele generoase cu caracter rural, având livezi sau grădini in spate) iar pe partea posterioara de nord învecinată doar cu terenuri agricole deservite de un drum agricol nereglementat.

Accesul este facil din str. Calea Mihai Viteazul la sud de zona/ parcela studiată, stradă care este sistematizata si are existente rețelele edilitare necesare: apa, canalizare, gaz, telefonizare.

1.5. Elemente ale cadrului natural.

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ. Se învecinează cu comunele: Căpleni, Urziceni, Foieni, Sanislău, Petrești, Tiream, Căuaș și Moftin.

Amplasamentul cercetat, situat în partea estica a municipiului, pe artera de circulație principală Str. Calea Mihai Viteazul (DN19- E671), ce face legătura dintre Carei si Mun. Satu Mare.

Geologic, regiunea este alcătuită la suprafață din depozite aluvionare de vârstă cuaternară specifice teraselor râurilor care în această zonă se dispun peste argila marnoasă cenușie-vânăță aparținând Miocenului Inferior - Mediu (Karpatian Ottnangian – Badenian). La suprafață se întâlnesc depuneri argiloase aluviale acoperite cu un strat de sol vegetal cu grosime redusă de 20-30 cm.

Sub aspect litologic depozitele sedimentare ale ultimei terase (cea mai recentă) T7 a Someșului Mic sunt constituite din argile deluviale, nisipuri și pietrișuri din zona cercetată aparțin celei mai recente epoci (Holocenul) din cadrul perioadei Cuaternar.

Fiind zonă de luncă, terenul se prezintă ca o platformă având cota absolută medie pe amplasamentul investigat în jurul valorii de 308,0 m.

Pe baza configurației geomorfologice, a alcătuirii litologice și a regimului hidrogeologic constatăm că stabilitatea terenului nu este afectată de fenomene geodinamice și apreciem că riscul declanșării în viitor a unor fenomene geodinamice este exclus, întreg arealul cercetat îndeplinește condiționalitatea pentru încadrarea în categoria terenuri bune.

- pe amplasamentul propus terenul de fundare are parametri geotehnici corespunzători fiind posibilă fundarea în stratul de pietriș nisipos, mediu îndesat / nisip mijlociu, mediu îndesat;

1.6. Circulația.

Accesul si circulația in zona si pe amplasamentul studiat de poate face din cadrul localității Carei, din partea sud, de pe strada Calea Mihai Viteazul (DN19 / E671) - strada modernizata, cu

îmbrăcăminte asfaltica, trotuare si rigole / șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale. Accesul se face direct, lățimea acestuia fiind de 5m .

1.7. Ocuparea terenurilor.

Situația existentă – teren înscris în C.F. nr. 110750 Carei cu nr. cad. 110750 si 110750-C1, in suprafață totală de 3176 mp, având categoria de folosință curți construcții (658 mp din acte și 845 mp măsurată), cu o casa P (suprafață construita la sol 225 mp), și arabil (2518 mp din acte și 2331 mp măsurată), proprietatea tabulară a Trans Curier Express S.R.L.

1.8. Echipare edilitară.

Situația existentă – toate rețelele edilitare sunt existente, la limita amplasamentului pe partea de sud. Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata din rețeaua electrica printr-un branșament subteran pana la tabloul electric general.

Instalația electrica interioara va fi legata la o rețea de împământare in vederea înlăturării unei eventuale electrocutări.

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin branșament subteran la rețeaua de apa existenta.

Apa menajera va fi deversata in rețeaua de canalizare locală.

1.9. Probleme de mediu.

Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde:

1) Relația cadru natural - cadru construit.

După terminarea lucrărilor în zona, se vor reface spațiile deteriorate și se vor amenaja spațiile verzi, și circulațiile pietonale, conform amenajărilor propuse în planul de situație.

La încetarea activității, construcția propusa poate fi demontata și reciclata, fiind în mare parte o confecție metalica. Terenul se va readuce la starea anterioară intervenției.

2) Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

- nu e cazul

3) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

- nu e cazul

4) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

- nu e cazul

5) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

- nu e cazul

2. Propuneri de dezvoltare urbanistică

2.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

a). Conform documentației topografice:

b). Conform studiu geotehnic:

2.2. Prevederi ale PUG.

Se încadrează în reglementările și recomandările PUG localitatea Carei, cu detalierea și reglementarea aspectelor de retrageri, aliniamente și mobilare .

2.3. Valorificarea cadrului natural.

După terminarea lucrărilor în zona, se vor reface spațiile deteriorate și se vor amenaja spațiile verzi, și circulațiile pietonale, conform amenajărilor propuse în planul de situație.

Nu este cazul de valorificare a unor elemente de cadru natural valoros, turistic sau peisajer.

La încetarea activității, construcția propusă poate fi demontată și reciclată, fiind în mare parte o confecție metalică. Terenul se va readuce la starea anterioară intervenției.

2.4. Modernizarea circulației.

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- 1) Organizarea circulației și a transport în comun: - nu e cazul;
- 2) Organizarea circulației feroviare: - nu e cazul;
- 3) Organizarea circulației navale - nu e cazul;
- 4) Organizarea circulației aeriene - nu e cazul;

2.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform avizului prealabil de oportunitate, Planul urbanistic zonal inițiat, conține o subzonă ce se încadrează în caracterul de dezvoltare local.

Zona reglementată se referă la suprafață de teren de **3176 mp**, pe care se intenționează construirea investiției dorite de către beneficiari, și care generează studiul și inițierea PUZ. Aceasta este detaliată și încadrată în Unitatea teritorială de referință (UTR propus): **ISD-p**, încadrându-se în reglementările PUG, și i se detaliază caracteristicile de ocupare, retrageri și aliniamente, bilanț teritorial.

UTR IDE1 :

POT max < 35% CUT max < 0.6 Regim de înălțime max. P+1 (conform PUG)

Teritoriu aferent	Existent (mp)	Existent %	Propus (mp)	Propus %
Tip zona urbanistica	Lm	Lm	ISD-p	ISD-p
Clădiri	225	7.08	458	14.42
Spații Verzi	2541	80.01	1698	53.46
Circulație carosabilă/pietonală	410	12.91	1000	31.49
Cedat pentru lărgire drum	----	----	----	----
Punct gospodăresc	----	----	20	0.63
Total Teren	3176 mp	100.00	3176 mp	100.00
Regim de înălțime	Parter, P+1E			
POT: (%)	existent : 7.08 %		Propus : 60.15%	
CUT:	existent : 0		Propus : 1	

Suprafața teren = 3176 mp S.C. Propusă = 458.00 mp / S.D. Propusă = 458.00 mp

2.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- 3.6.1. Alimentarea cu apă: existentă - nu e cazul de extinderi;
- 3.6.2. Canalizare: existentă - nu e cazul de extinderi;
- 3.6.3. Alimentare cu energie electrică: existentă - nu e cazul de extinderi;
- 3.6.4. Telecomunicații: - nu e cazul;
- 3.6.5. Alimentare cu căldură: sistem de încălzire electric propus - racordat la rețeaua locală;

- 3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale: existentă – nu e cazul de extinderi;
3.6.7. Gospodărie comunală: contract cu firme specializate de sortare/ ridicare.

2.7. Protecția mediului.

Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- în faza de execuție:

Pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel. Activitățile pentru realizarea lucrărilor proiectate nu conduc la emisii de poluanți, cu excepția particulelor de praf și a gazelor de eșapament rezultate de la vehiculele pentru transportul materialelor. Transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții se va face cu mijloacele de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăștiilor acestor materiale. În timpul execuției lucrărilor, autovehiculele vor staționa cu motorul oprit.

- în faza de funcționare:

Apele menajare se vor deversa în sistemul de canalizare al rețelei locale.

b) protecția aerului:

Condiții pentru evacuarea poluanților în aer, în faza de funcționare:

Aerul Proaspăt va fi introdus cu ajutorul instalației de ventilație generală și aerul viciat va fi evacuat prin intermediul instalației de evacuare. Introducerea și evacuarea aerului se va realiza cu tubulatura de tablă zincată pe care vor fi amplasate guri de aspirație și de refulare echipate cu dispozitive de reglare a debitului de aer.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Condiții pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor în faza de execuție:

În această fază, sursele de zgomot și vibrații sunt produse de acțiunile propriu-zise de lucru și de traficul auto din zona de lucru. Aceste activități au un caracter discontinuu, fiind limitate în general numai pe perioada zilei.

Vor fi luate măsuri pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor produse de utilajele și instalațiile în lucru, cu respectarea prevederilor HG 321/2005 republicată în 2008, privind gestionarea zgomotului ambiant. Vor fi luate măsuri pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor produse de utilajele și instalațiile în lucru, astfel încât la limita incintei, să fie respectate valorile impuse prin STAS 10009/1988

Condiții pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor în faza de funcționare:

Pereții exteriori ai halei vor fi plăcați cu panouri metalice termoizolante, care prezintă și calități de izolare fonică. Soluție care va conduce la reducerea impactului, pe care nivelul estimat al emisiilor de zgomot și vibrații, li va avea asupra factorilor de mediu. Nu se propun măsuri suplimentare de reducere, deoarece nu se prognozează depășirea limitelor maxim admise de zgomot impuse de legislația în vigoare.

d) protecția împotriva radiațiilor:

În faza de execuție: Nu există surse generatoare de radiații.

În faza de funcționare: Nu există surse generatoare de radiații.

e) protecția solului și a subsolului:

Se vor efectua lucrări care vor afecta orizonturile superficiale ale solului. Impactul asupra solului este unul redus.

Acțiuni, amenajări și dotări pentru protecția solului în faza de execuție:

Evitarea scurgerilor accidentale de produse petroliere de la autovehiculele transportatoare.

Evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate, direct pe sol în spații neamenajate corespunzător.

Amenajarea provizorie a unor grupuri sanitare corespunzătoare (toaile ecologice).

În perioada execuției se vor utiliza materiale de construcții preambalate, betonul se va aduce preparat din stațiile de betoane, se va utiliza doar nisip, balast, piatra în vrac, metal, materiale care nu produc un impact negativ asupra solului.

Pământul rezultat din săpături se va depozita în interiorul amplasamentului, luând-se măsuri pentru a evita împrăștierea acestuia pe proprietățile vecine, fiind utilizat ulterior ca și umpluturi la fundații și sistematizarea pe verticală;

Acțiuni, amenajări și dotări pentru protecția solului în faza de funcționare:

Protecția solului și a subsolului se va realiza prin betonarea parțială a incintei și amenajarea cailor de acces și a parcarilor. Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată și împrejmuită.

Pentru depozitarea deșeurilor se vor colecta pe o platformă betonată.

Activitatea, nu produce un impact semnificativ al factorului de mediu sol și subsol, încadrându-se în legislația în vigoare.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Amplasamentul nu se află în interiorul unor situri Natura 2000 și nici în imediata vecinătate a acestora. Nici în faza de execuție, nici în cea de funcționare nu rezultă poluanți care să afecteze ecosistemele acvatice și terestre, dacă sunt respectate măsurile de organizare de șantier și regulile în exploatare.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele – nu este cazul;

Terenul studiat se află în intravilanul mun. Carei, la următoarele distanțe față de locuințe:

- pe latura de vest – locuință având calcan la parcela studiată – distanța 0.00m;
- pe latura de est – locuință – distanța 7.20m;
- pe latura de sud (DN19/E671) Calea Mihai Viteazul – locuințe pe front opus (peste 25m);
- pe latura de nord nu există locuințe – zonă terenuri agricole;

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Beneficiarul/administratorul se vor asigura de respectarea normelor și normativelor în vigoare pentru o bună practică în ceea ce privește gestionarea deșeurilor.

În faza de execuție:

Deșeurile rezultate din procesul de construire cuprind deșeuri inerte precum: moloz, material lemnos, metalic, ambalaje din hârtie, carton și plastic.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face controlat, în containere metalice cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioară a deșeurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

În faza de funcționare:

Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată și împrejmuită. Colectarea se va face periodic, de către o firmă specializată, în baza unui contract.

2.8. Obiective de utilitate publică.

Toate rețelele edilitare sunt existente, la limita amplasamentului pe partea de sud, nu se prevăd supralărgiri sau extinderi de drumuri sau creări de accese noi.

3. Concluzii, măsuri în continuare

Amplasamentul studiat, nu este inclus într-un alt plan urbanistic zonal anterior sau în curs de elaborare. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General, zona studiată trebuie să aibă un profil nepoluant, protectiv față de vecinătăți.

Zona de servicii și depozitare propusă se va costui în cadrul unei situații existente dezvoltate urbanistic, cu caracter preponderent rezidențial dar neomogenă, cu o tendință urbanistică de inserții sau funcțiuni terțiare de servicii și depozitare. Rețelele de infrastructură necesară, în vederea

generării unor soluții eficiente, sunt deja existente și nu generează probleme în dotarea corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Redactat:
arhitect **Rad Pinte**

Coordonator:
Urbanist arh. Pentilescu Sorin

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

SECȚIUNEA 1 – GENERALITĂȚI

Rolul Regulamentului local de urbanism - aferent PUZ

Regulamentul Local de urbanism este documentația aferentă PUZ care explică și detaliază conținutul acestui plan sub formă de prescripții și recomandări, având în vedere modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a investițiilor ce fac obiectul **Elaborare PUZ pentru Demolare clădire P și construire punct logistic – Hala depozitare și birou**, din Mun. Carei, Str. Calea Mihai Viteazul nr. 75, Jud. Satu Mare, luate în studiu conform Studiului de oportunitate cu nr 6779/29.03.2023.

Regulamentul de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 completată și modificată și Legii nr. 350/2001.

Modificarea Regulamentului de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale Regulamentului de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului de urbanism stau în principal: **Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind conținutul cadru și metodologia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.**

Regulamentul de urbanism detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

În cadrul Regulamentului de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: PUG Loc. Carei și recomandările date prin avizul prealabil de oportunitate cu nr. 6779/ 29.03.2023

Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul/ terenurile din zona studiată.

SECȚIUNEA 2 – PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE

1. GENERALITĂȚI

1.1. TIPUL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este constituită în prezent din o parcelă (teren) încadrat în zona de Locuințe și funcțiuni complementare (cu regim mic de înălțime) – Lm, și o construcție, care prin documentațiile de urbanism aprobate în vigoare, respectiv PUG loc. Carei sunt prevăzute a fi valorificate în terenuri pentru unități care să permită SERVICII ȘI DEPOZITARE (secundar).

Amplasare:

Terenurile aferente studiate – respectiv Nr.Cad. 101750 (Calea Mihai Viteazul nr.3)

** conform R.L.U. aferent P.U.G. actual loc. Carei / aviz oportunitate nr:6779 din 29.03.2023:*

- Lm – zonă rezidențială existentă (de dimensiuni mici P+1-2), se propune crearea și reglementarea unei zone care să permită realizarea investiției dorite de zona de servicii și depozitare (administrativ și secundar depozitare), respectiv să permită amplasarea unui punct logistic.

UTR-ul amplasamentului propus, conform planșa reglementări urbanistice este :

- **ISD-p = Zona servicii cu depozitare de mică capacitate.**
- Această destinație este propusă și detaliată în prezentul PUZ și regulament aferent

1.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este servicii și activități conexe de logistică, depozitare (secundar).

1.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- construcții cu funcțiune administrativă aferente ce deservește pe cele principale;
- Perdele de protecție;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje și platforme ce deservește construcțiile și funcțiunea principală;
- Rețele și instalații tehnico – edilitare și construcțiile aferente.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- Producție manufacturieră nepoluantă de capacitate mică, depozitare, servicii, comerț, reconversii și/sau extinderi din fond construit existent de locuințe în scop administrativ, servicii sau depozitare de capacitate mică.

2.2. UTILIZĂRI INTERZISE:

- locuințe.
- producție de mare capacitate sau poluantă.
- depozitare de mare capacitate sau de substanțe periculoase.

2.3. RESTRICTII:

** conform R.L.U. aferent P.U.G. actual loc. Carei / aviz oportunitate nr:6779 din 29.03.2023:*

- **Zona II - cu risc redus la alunecări**

Areal cu structura de terasă aluvionară, corespunzător zonelor de luncă sau de terasă (zona cu risc redus de activare).

- întocmirea în mod obligatoriu a studiului geotehnic pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit.

- verificarea obligatorie a documentațiilor tehnice la exigenta A(f)

- **Zone protecție istorica**

- nu este cazul

- **Zone de protecție/siguranță a infrastructurii feroviare publice**

- nu este cazul pentru zona studiată, aceasta fiind situată la o distanță mai mare decât limita de protecție reglementată prin PUG sau RGU.

- **Zone protecție drum**

Zonele de protecție (Ordonanței nr. 43/1997) - suprafețele de teren situate de-o parte și de alta a zonei de siguranță, necesare pentru protecția și dezvoltarea viitoare a drumului: DN 22m, DJ 20m, DC 18m (distanța măsurată de la axul drumului) - rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în condiții de siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

- executarea unor lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafață.

- practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Conform art.17 din R.G.U. – nu este cazul reglementării anumitor orientări având în vedere destinația clădirilor pentru industrie, depozitare și producție.

Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform poștelor de drum existente și proiectate, și în conform cu zonele de protecție ale drumurilor prezentate la restricții.

- În cazul secțiunii de drum din apropierea drumului public existent – str. Grădinarilor, în zona locuințelor existente, se păstrează aliniamentul actual în cazul modernizărilor și extinderilor sau mansardărilor, iar construcțiile noi se vor retrage cu cel puțin 10 m de la axul drumului.

Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Conform art.24 din R.G.U.

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

a. Limitele laterale:

In cazul terenului studiat care generează PUZ , având in vedere forma si dimensiunea parcelelor cu adâncime mai mare de 30 m, este necesar crearea unui drum interior de acces in adâncimea parcelei având o lățime de min. 7 m, pe cel puțin una dintre laturi.

- Astfel retragerile fata de limitele laterale minime rezulta ca:
 - o Min 5 m pe 1 latură (vest – conform planșa reglementari)
 - o Min 2 m , pe latura opusă (conform cod Civil, pentru geamuri cu orientare directa)
- Se vor respecta de asemenea si retragerile fata de clădirile existente conform reglementarilor existente in vigoare referitoare la protecția la foc, sau alte reglementari impuse de mediu.

b. Limita posterioară:

Având in vedere ca la limita posterioara a parcelelor se afla un parau, șanț colector, se va practica o retragere de minim 12m fata de albia majora sau amenajata a acestuia.

In cazul in care limita posterioara este situata la o distanta care nu este afectata de limita de protecție a pâraului, retragerea clădirilor se va face la min $H/2$ de la cornișă dar nu mai puțin de 6 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile pot fi amplasate in interiorul aceleiași parcele:

- în regim cuplat (alipite, având un calcan , zid de protecție la foc de min 180 min),
- în regim izolat (cu retrageri de minimi $H/2$ dar nu mai puțin de 4.5 m).
- sau respectând distanțele minime impuse, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Se vor respecta art.25 și Anexa 4 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Drumurile interioare ale parcelelor , cu acces din drumul de acces comun, se va amenaja pentru a permite accesul in caz de intervenție si va rămâne drum privat in grija beneficiarilor.

- Acesta va avea un profil cu o lățime de minim 5 m.
- Se vor crea spatii de întoarcere, sau platforme asfaltate, betonate la capăt cu raza exterioara minima de 12.5m, iar in cazul in care acest lucru nu este posibil, o alveola de întoarcere de min 6m.

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se vor respecta art.26 din R.G.U.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

- Se vor respecta art.27 din R.G.U.
- Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:
 - realizării de soluții de echipare în sistem centralizat;
 - în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate rețelele se vor brânșă/racorda și extinde de la rețelele existente aflate în zona, pe strada Grădinarilor, sau de la rețeaua electrică aeriană a drumului agricol existent.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Se vor respecta art.28 din R.G.U.
- Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de brânșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Se vor respecta art.29 din R.G.U.
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea – nu este cazul.

De menționat ca în cazul terenului studiat care face obiectul principal PUZ, acesta are o suprafață totală de 3176.00, și constituie o singură parcelă, cu front la stradă >20m, și adâncime > decât frontul la stradă.

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta înălțimea maximă admisă conform RLU aferent PUG Carei, și .
- Regimul maxim de înălțime: maxim P+1 fără a depăși 12 m înălțime.*

Aspectul exterior al construcțiilor

- construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
 - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpanta. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție;
 - se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și tablă metalică;
 - anexele vizibile din spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale;
 - dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcătuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii ansamblului arhitectural.
- Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitând montarea casetelor luminoase.

2.4. 3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje, garaje și anexe

- Pentru amplasamentul studiat nu sunt permise clădiri pentru parcaje mari, subterane sau supraterane, cu excepția unor garaje sau clădiri pentru servicii de întreținere sau aferente clădirilor principale.
- Conform art.33, Anexei 5 din R.G.U
- Suprafețele garajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției principale, conform normativelor în vigoare.

Spații verzi și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și în exteriorul clădirii— minim 15% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

- Conform art.35 din R.G.U.

- Se recomandă împrejmuiri transparente dublate de garduri vegetale, sau opace, cu înălțime maximă de 2.20 m, spre drum, și împrejmuiri laterale între parcele, transparente sau opace cu înălțime maximă de 2.20 m, care pot fi supraînălțate cu sârmă sau plasă până la o înălțime maximă de 3m.

- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton pe linia de aliniere a străzii.

4. CONCLUZII

Arealul studiat, nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General, zona studiată trebuie să aibă un profil neproductiv, nepoluant, protectiv față de vecinătăți.

Zona de depozite și servicii se va costui unitar, în cadrul unor terenuri agricole existente; pentru aceasta trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Redactat:

arhitect Rad Pinte

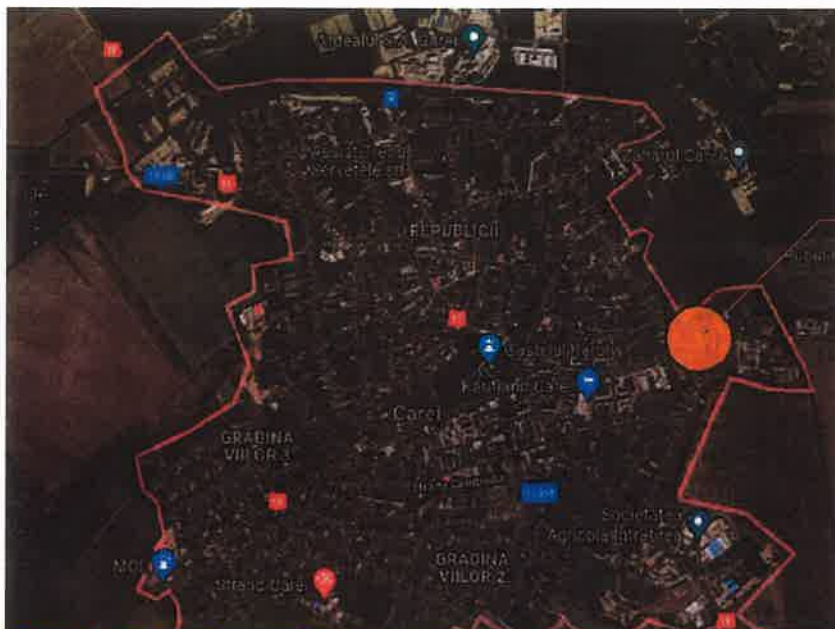
Coordonator:

Urbanist arh. Pentilescu Sorin



INCADRARE IN ZONA

1:1.429



incadrare in localitate



incadrare in zona

Legenda

- + Cladire
- + Imobil
- Limita UAT
- Limita judet

Încadrare în zonă
scara 1:10000

ORDINE ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
7837



proiectant general :



proiectant de specialitate
(coordonator urbanism)

AGORAWORKS SRL
str. Bisericii Ortodoxe nr. 2
Cluj Napoca, jud. Cluj
CUI 32200996

Referat nr./data:

Beneficiar:
TRANS COURIER EXPRES S.R.L.
str. Campului, nr. 2, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

Pr.nr.
27 /2022

Denumire proiect :
**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru DEMOLARE
CLĂDIRE P și CONSTRUIRE PUNCT LOGISTIC - HALA
DEPOZITARE SI BIROU**

Faza:
aviz
oportu-
nitare

Amplasament :
jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Calea Mihai Viteazau, nr. 75

INCADRARE IN ZONA

Plansa
U.01

Calitatea	Nume	Semn.	Scara:
Sef proiect	Arh. Rad Pintea		1:1.429
Proiectat	Arh. Rad Pintea		Data:
Teh.Cad	Arh. Rad Pintea		10/18/2023