



SC VELIMAR ARHITECT SRL
Str. Anton Pann 18 - Sighisoara
CUI RO 1226465 ORG 26 134 1991
tel.:0744593016 velicu_ioan@yahoo.com

Proiect nr.12 / martie 2024

FOAIE DE GARDA

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE UTR EXISTENT
IN ID - UTR4 ZONA PT UNITATI INDUSTRIALE
- STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Amplasament:

**oras BORSA, str. ALEXANDRU IOAN CUZA, f.n.,
jud. MARAMURES**

Proiectant:

S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L

Beneficiar:

SC SPLIT ION COM SRL

Faza de proiectare:

AVIZ OPORTUNITATE

Data elaborării:

martie 2024



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Borderou piese scrise și desenate

Studiu geotehnic

Ridicare topografica

Memoriu de prezentare

II. PIESE DESENATE

Planșa Nr. U 01. Plan de încadrare în zona;

Planșa Nr. U 02. Situația existentă;

Planșa Nr. U 03. Reglementări urbanistice;



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE UTR EXISTENT
IN ID - UTR4 ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE
- STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI

Adresa: oras BORSA, str. ALEXANDRU IOAN CUZA, f.n.,
jud. MARAMURES

Proiectant: S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.

Beneficiar: SC SPLIT ION COM SRL

Faza de proiectare: AVIZ OPORTUNITATE

Data elaborării: martie 2024

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitari ale temei – program

Prezenta lucrare a fost elaborată la cererea beneficiarului SC SPLIT ION COM SRL, care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru schimbarea UTR existent in ID – UTR 4 zona pentru unitati industriale – construire statie de distributie carburanti.

Terenul este proprietatea beneficiarului SC SPLIT ION COM SRL conform CF nr 51096 Borsa nr. cad. 51096.

Terenul are suprafata de 2818,00 mp si este situat in intravilanul localitatii. Din punct de vedere planimetric terenul este plat fara denivelari importante.

Destinatia terenului stabilita in PUG Borsa este Zona de locuinte individuale L1 – UTR 2. Terenul are acces din strada Alexandru Ioan Cuza. Pe acest teren se doreste elaborarea unui PUZ, pentru construirea unei statii de distributie carburanti.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților. Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevazute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru teritoriul din care face parte zona în studiu s-a elaborat "Planului Urbanistic General - P.U.G. Borsa" și Regulamentul aferent.

Conform prevederilor actuale ale PUG Borsa, aprobat pri HCL nr. 115/2014, terenul este situat in intravilanul localitatii. în – zona de locuinte individuale L1 – UTR 2.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografica a zonei studiate vizată de Oficiul de Cadastru.
Studiu geotehnic a zonei studiate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona în care este situat terenul propus a fi reglementat se caracterizează prin prezența de locuințe unifamiliale, spații pentru servicii/comerț și spații pentru turism, cu regim de înălțime variabil de la P până la P+2E. Parcelele din vecinătate sunt construite iar starea clădirilor variază în funcție de vechimea acestora.

Vecinatati

- N - str. Alexandru Ioan Cuza (DN 18) – domeniul public
- S – drum acces - proprietate privata
- E – str. Vulturilor domeniul public a orasului Borsa
- V – proprietate privata

Potential de dezvoltare

Cresterea accelerata in domeniul turismului, a bunastarii si a infrastructurii locale a dus la o cerinta tot mai crescuta de spatii pentru comert si servicii pe intregul teritoriu al orasului. Economic, prin P.U.Z. -ul propus se vor realiza spatii comerciale suplimentare, adecvate cerintelor actuale din piata si a reglementarilor legislative. Totodata acesta va ajuta la imbunatatirea serviciilor de comert si alimentatie publica.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul are acces din DN 18 (drum national cu doua benzi de circulatie) respectiv str. Alexandru Ioan Cuza.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

Relieful

Orasul Borsa este situat in partea de sud-est a judetului Maramures, la 130 km fata de Baia Mare, la 10 km de Moisei si la 7 km de orasul Viseu de Sus. Este traversat de artera principala, DN 18.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul orasului Borsa este situat intr-un areal depresionar, respectiv Depresiunea Maramuresului, la poalele sudvestice ale Muntilor Maramures.

Geomorfologic amplasamentul cercetat face parte din Depresiunea Maramures. Depresiunea a aparut in urma punerii in loc a lantului vulcanic Oas-Gutii-Tibles, avand un plafon ondulat si ridicat 700-800m in care raurile Viseu si Iza au creat doua culuare relativ paralele, in unele portiuni formand defilee.

Are un relief ce coboara in trepte catre vaile raurilor care o strabat. Este cea mai mare din Romania (75 km lungime si 20 km la.time), fiind marginita de Muntii Maramuresului la nord, Muntii Rodnei, Muntii Tibles si Muntii Gutai la sud si vest, continuandu-se dincolo de hotarele tarii.

Clima

Localitatea Borsa, prin pozitia sa, se încadrează în sectorul cu climă continentală moderată, prezentând câteva particularități, în funcție de aspectul fragmentat al regiunii

Precipitatiile sunt foarte bogate, intre 1000mm si 1400rnp anual (pe

alocuri, in trecatoarea Prislop chiar peste 1400mm). In zonele inalte precipitatii sub forma de zapada cad din abundenta: numarul mediu al zilelor cu strat de zapada In munti este de 120-200 de zile. Grosimea medie anuala a stratului de zapada depaseste 900mm.

Conditii geotehnice

In vederea stabilirii naturii litologice a terenului de suprafata deci a potentialului terenului de fundare pentru obiectivele ce se vor amplasa in perimetrul precum si pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice au fost executate un numar de 4 sondaje cu adancimi variind intre 1.90-2.10 m.

Prin executarea acestor lucrari a fost pusa in evidenta prezenta urmatoarei succesiuni litologice cu caracter general:

- un nivel cu grosimi variind intre 0.30 (S3) si 0.40m (S 1 si S4) de sol vegetal brun negricios sau brun cenuziu, nisipos, cu elemente centimetrice sau subcentimetrice, constituite din roci sedimentare (gresii micacee si marnocalcare) cu o medie de 0.35m;
- un nivel de grosimi variind intre 0.40 (S3) si 0.60m (S 1) de argile de culoare cenuziu galbuie, plastic vartoase ce au in compozitia lor elemente centimetrice de roci sedimentare cu o medie de 0.38%;
- un nivel de nisipuri argiloase de culoare cenuziu galbuie, cu rare clemente subrotunjite sau rotunjite, centimetrice, rar decimetrice de roci sedimentare cu grosimi cuprinse intre 0.45-0.75m si o medie de 0.57m;
- un nivel de pietris si bolovanis constituit in exclusivitate din roci sedimentare, cu matrice alcatuita din nisipuri cenuzii, slabmicacee, cu granulatie medie sau mare si nisipur argiloase sau argile nisipoase.

Riscuri naturale

Nu sunt.

2.4 CIRCULATIA

Accesul in parcela se va realiza pe latura Nordica acces din DN 18 respectiv str. Alexandru Ioan Cuza

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul este intravilan avand categoria de folosinta fanata. In prezent terenul este liber de constructii.

Relationari intre functiuni



Investitia este de utilitate publica si are scop si obiect de activitate asigurarea de servicii pentru autovehiculele care circula pe DN18. Serviciile asigurate constau din alimentarea cu carburanti si produse auxiliare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei nu exista constructii ci vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Aspecte calitative ale fondului construit

Momentan terenul este liber de constructii. Starea clădirilor din imprejurimi variaza în functie de vechimea acestora.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Este necesara aprovizionarea cu carburanti a statiei. Cisterna va stationa pe suprafata delimitata special pentru aceasta pe timpul descarcarii.

Asigurarea cu spatii verzi

Se vor asigura zone verzi amenajate cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Existenta unor riscuri naturale in zona sau in zonele vecine

Zona studiata nu se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

Principalele disfunctionalitati:

Nu este cazul

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apa:

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică si un post de transformare.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol. În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic. Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea bransamentelor. Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona învecinată nu va fi afectată.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona nu există valori de patrimoniu. Nu se impun restricții față de plastica arhitecturală, sistemul constructiv sau materialele utilizate.

Evidențierea potențialului turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Investitorul va anunța public, prin mass-media publicul interesat intenția de a construi stația de carburanți.

Cresterea demografica si dezvoltarea accelerata a turismului din ultima perioada a dus la necesitatea creerii de spatii noi si moderne pentru servicii, turism si alimentatie publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost intocmit studiu geotehnic care constata ca terenul este stabil, constructibil.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Sunt aplicabile prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Borsa.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri carosabile cu gabarite corespunzătoare (latime 6m), prin intersectarea DN18 în două puncte conform planșei U3 –reglementări urbanistice.

Parcarea autoturismelor se va realiza in cadrul parcelei fara afectarea circulatiei pe drumul public de acces.

Investitorul isi asuma toate cheltuielile necesare amenajarii acceselor si a circulatiilor din interiorul zonei parcelate.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale curate să fie separate de cele ce pot fi impurificate cu produse petroliere, acestea din urmă prin canale și rigole de scurgere judicios amplasate vor fi conduse la separatorul de hidrocarburi.

Prin sistematizarea verticală se va urmări ca zonele de colectare a apelor posibil a fi impurificate cu produse petroliere și căminele de colectare să nu fie afectate cantitativ de către apele pluviale.

Drumurile și platformele vor fi din pavele autoblocante de beton

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin certificatul de urbanism se solicita elaborarea unui PUZ, datorită necesității schimbării destinației stabilite prin documentația de urbanism PUG și RLU aprobate pentru zona respectivă, din locuințe individuale, în spații de industrie și depozitare - stație distribuție carburanți.

Prezentul PUZ analizează posibilitatea construirii unei stații noi de distribuție carburanți, care va cuprinde un magazin și o stație de distribuție carburanți cu servicii complementare în zona analizată.

BILANT TERITORIAL				
FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Edificabil constructii	0.00	0.00	550.20	19,50
Alei, circulatii in incinta	0.00	0.00	1480.75	52,55
Parcare 14 locuri	0.00	0.00	175,00	6,21
Spatii verzi	2818.00	100.00	612,05	21,72
SUPRAFATA TEREN	2818,00	100,00	2818,00	100,00

Se propune:

Pe terenul pe care se va construi stația de distribuție carburanți, vor fi amplasate următoarele obiecte:

- cabină stație cu zonă comercială și alimentație publică
- copertina metalică generală
- 2 pompe multiprodus pentru alimentare autoturisme
- 1 pompa monoprodus (motorină) cu debit mărit
- depozit de produse petroliere;
- cămin guri descărcare și guri recuperare vapori;
- bloc guri aerisire;
- punct aer - apa;
- rastel de butelii;
- separator hidrocarburi;
- 2 foraje hidrogeologice pentru monitorizarea evoluției calității apelor din subsolul zonei de amplasament al stației;
- platformă gunoi împrejmuită și acoperită;
- parcaje 14 locuri;
- platforma carosabilă, trotuare;
- împrejmuire;

- semnalistica;
- spații verzi amenajate;

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice stațiilor de carburanți. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse spre avizare la faza DTAC.

Indici urbanistici existenți:

Procentul de ocupare a terenului

- P.O.T existent **0%**

Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. existent **0,00**

Indici urbanistici propusi:

Procentul de ocupare a terenului

- P.O.T maxim admis **25%**

Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim admis **0,30**

Regimul de înălțime maxim admis:

- Cladiri - maxim P

Reglementări privind asigurarea acceselor și parcajelor:

În interiorul parcelelor au fost propuse alei de acces, o parcare pentru 14 autoturisme și acces pietonal.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate se va face prin bransament la rețeaua de apă-canal din apropiere.

Rețeaua de apă ce urmează să se execute va fi din teava de polietilenă de înaltă densitate și va fi dimensionată încât să asigure debitele necesare în caz de incendiu.

Canalizare:

In imediata vecinatate a zonei studiate exista un canal colector menajer la care se va putea racorda obiectivul propus.

Apele uzate evacuate in reseaua edilitara vor respecta cerintele de calitate prevazute in Normativul NTPA – 002/2002.

Apele uzate provenite din spalarea platformei betonate a pompei de sub copertina, a zonei de stationare a autocisternei la descarcare vor fi colectate de rigole si dirijate de canalizarea de incinta catre separatorul de produse petroliere din cadrul statiei, unde acestea sunt epurate si evacuate la canalizarea pluviala. Tinand cont de cele mentionate, se estimeaza ca impactul produs asupra factorului de mediu apa de catre acest poluant este neglijabil.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică, conexiunea cu acestea se va realiza printr-o linie electrică subterana 4 kw.

Alimentare cu gaze naturale:

In zona nu exista retea de distributie a gazului. Incalzirea obiectivelor se va face cu ajutorul unei centrale alimentate cu peleti.

Gorpodarire comunala

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza prin colectare selectiva in europubele, care vor fi evacuate de firme specializate.

Utilitățile se vor asigura pe cheltuiala investitorului.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Prin proiect se vor lua masuri ca lucrarile de canalizare sa fie executate corespunzator, astfel incat sa se impiedice pierderile si infiltratiile in pamant, pentru evitarea poluarii apelor subterane si contaminarii solului cu ape provenite din canalizare. Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea localitatii.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este



cuprinsă în zona inundabilă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, intrucat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reseaua publica de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre firme de specialitate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor asigura zone verzi conform HGR 525/96, minim 40% din suprafata cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

Se vor respecta distantele de siguranta mentionate in NP 04.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor amenaja zone verzi pe sit, suprafata ramasa dupa construirea statiei de carburanti, aleilor si a parcarilor din incinta fiind inierbata pe alocuri cu plantari de arbori.

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona are potențial turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezentul P.U.Z. se va urmări crearea unei zone de unitati industriale - servicii distributie carburanti.

Zona va face parte din ID – zona pentru unitati industriale UTR 4



Utilizari admise – statii livrare carburanti, statii de autoservice, spatii comerciale si de alimentatie publica mici.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor. Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**