

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU REZIDENȚIAL P+2"

AMPLASAMENT ALEEA CARITAS, SATU MARE

BENEFICIAR FARCAU ADRIAN RADU

DATA ELABORĂRII ianuarie 2020-noiembrie 2022

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie realizarea unui ansamblu rezidențial format din două imobile de locuit cu un regim de înălțime P+2 cuplate și amplasate în partea estică a parcelei zonă a cărei gabarit este mult mai generos față de zona vestică parcela având o formă triunghiulară. Nr.maxim total de unități locative este 24 din care 20 cu suprafețe utile până în 80 mp și 4 cu suprafețe utile până în 40 mp.

Accesul pe parcelă se va face ca și în prezent din Aleea Caritas. Se vor amenaja alei pietonale și carosabile, zone verzi plantate, astfel încât să se asigure necesarul de parcuri, zone verzi și loc de joacă conform regulamentului de urbanism general. Parcurile necesare vor fi amenajate pe parcela proprie la nivelul solului. Se vor amenaja alei pietonale și carosabile, zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcuri, zone verzi și loc de joacă conform HCL 350/23.12.2021.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.165721 din CF nr.165721 în suprafață de 2641 mp din acte și 2655 mp măsurată este proprietatea dlui Farcău Adrian Radu.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Terenul în suprafață totală de 2641 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, Aleea Caritas și are funcțiunea existentă conform extras c.f. de curți construcții. Conform certificatului de urbanism nr.28/16.01.2020 funcțiunea existentă este arabil intravilan.

La sud de amplasament se află un ansamblu de locuințe cu cinci imobile P+2+M, aprobat prin HCL nr.247/21.12.2006 la vest și nord de amplasament pe str. Turului există imobile de locuințe colective P+4 aparținând cartierului Carpați și trei imobile de locuințe P+1.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Satu Mare având vecinătățile următoare:

Nord- aleea Caritas urmată de imobile P+1

Est - parcele private cu case de locuit P+1

Vest - str. Turului urmată de imobil P+4

Sud - parcelă privată liberă de construcții urmată de ansamblu P+2+M

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere al reliefului terenul este relativ plat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiilor din zona:

Terenul în suprafață de 2641mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, Aleea Caritas și are funcțiunea existentă de curți construcții.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze – situația existentă

Pe Aleea Caritas există rețea de apă și rețea de canalizare.

Pe terenul studiat există un camin de canalizare menajeră situat în vecinătatea parcelei cu nr. cad.7124/6 fapt confirmat de echipa Apaserv deplasată la fața locului în data de 20.12.2022.

Pe str.Turului și str. Iosif Vulcan există rețea de gaz metan presiune redusă PEØ90.

b) Alimentare cu energie electrica

În zonă există PTZ pe str.Fântânele în interiorul quartalelor de blocuri de locuințe.

La limita nordica a parcelei studiate adiacent Aleii Caritas exista o linie LES 20KVA pentru care s-a obținut avuiz de amplasament favorabil condiționat nr. 6040221112886/26.11.2022 emis de Distribuție energie electrică România suc.Satu Mare în care este prevăzută devierea sau mutarea instalațiilor operatorului de distribuție conform studiului de coexistență ce va fi realizat înaintea emiterii autorizației de construire.

c) Telefonie - situatia existenta

Terenul studiat se află în zona de acoperire de rețelelor de telefonie mobilă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In zona studiată nu exista probleme de mediu deosebite.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.30/06.10.2022 emis de Primăria municipiului Satu Mare si certificatul de urbanism nr.28/16.01.2020.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În temeiul sentinței civile nr.127/CA pronunțată în ședință publică din 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin decizia nr.904 pronunțată în data 05.11.2019, definitivă instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.

3.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pe parcelă se va face ca și în prezent din Aleea Caritas .

Parcăările necesare vor fi amenajate la nivelul solului. Se vor amenaja alei pietonale si carosabile, zone verzi plantate astfel incat sa se asigure necesarul de parcare, zone verzi si loc de joaca conform HCL 350/23.12.2021.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit-locuinte colective

BILANȚ TERITORIAL

— Suprafata zonă construibila	924,35 mp	35%
— Suprafata zone verzi,loc de joaca/loisir	660,25 mp	25%
— Suprafata alei carosabile, parcaje,	1056,40 mp	40%
TOTAL suprafata teren	2641,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 35%

Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1,2

Regim de înălțime P+2

Aliniament: liber liniar la frontul aleii Caritas

Număr maxim de unități locative 24 din care:

20 cu suprafeța utilă până în 80 mp

4 cu suprafețe utile până în 40 mp

Calculul parcarilor

Pentru apartamentele cu suprafețe utile până în 80 mp

$20 \times 1,5 \text{ locuri/pt.} \times 1,2 \text{ pt. vizitatori} = 36$

Pentru apartamentele cu suprafețe utile până în 40 mp

$4 \times 1 \text{ locuri/pt.} \times 1,2 \text{ pt. vizitatori} = 4,8$

Total nr.loc.parcare necesare

$36 + 4,8 = 40,8$ Rot=41 locuri de parcare din care 5 cu încărcare electrică

Calcul zone verzi și locuri de joacă

Minim 2,5 mp/locuitor zone verzi

Minim 1,5 mp/locuitor loc de joacă

$24 \text{ unit.loc.} \times 3,5 \text{ locuitori} = 84 \text{ locuitori}$

Total zone verzi și loc de joacă

$84 \text{ locuitori} \times (2,5 + 1,5) = 336 \text{ mp}$

La proiectarea imobilelor propuse se vor respecta normele de securitate la incendiu.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Ansamblu rezidențial se poate racorda la rețelele edilitare existente pe Aleea Caritas.

Alimentare cu apă, canalizare, gaz metan

Se va realiza prin branșamente la rețelele existente în zonă conform soluțiilor propuse de furnizorii de utilități.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Alimentare cu energie electrică se va face din postul de transformare PTZ de pe str.Fântânele în interiorul quartalelor de blocuri de locuințe printr-o linie electrică subterană conform soluției agreate de furnizorii de utilități.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea surselor de poluare

Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor

Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a municipiului Satu Mare. Se va realiza un punct gospodăresc de colectare a deșeurilor în 5 fracții dimensionat corespunzător numărului de locuitori.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatii rutiere

Accesul pe parcelă se va face ca și în prezent din Aleea Caritas

Gabaritele aleilor și a trotuarelor din incintă vor fi de 6,00 m latime pentru alei respectiv 1,50 m pentru trotuare.

Circulatia terenurilor

Terenul corespunzător ramâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Zone verzi

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă în suprafata de **660,25** mp ce reprezintă 25% din suprafata terenului.

Zonele verzi ambientale sunt prevăzute în zona privată dintre limitele existente ele având un caracter obligatoriu.

4 CONCLUZII

Odată cu realizarea ansamblului de locuit P+2 compus din două de imobile de locuit care fac obiectul acestui plan urbanistic zonal, municipalității Satu Mare i se sporește baza de impozitare cu

imobilele nou propuse situate într-o zonă rezidențială a municipiului cât și cu contribuțiile proiectantului și constructorului pe perioada de dezvoltare a proiectului. Pe lângă aceste consecințe realizarea acestui complex va duce la dezvoltarea zonei de locuit și impulsionează proprietarii pentru realizarea altor investiții similare.

Prin realizarea investițiilor se dinamizează activitatea economică a societăților comerciale de pe tot lanțul economic de la constructor , furnizor de materiale, proiectanți, instituții emitente de avize și autorizații, furnizori de utilități cât și perceperea de taxe și impozite de pe urma acestor activități.

Sursele de finanțare sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarului.

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Dispozitii generale

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau prescripțiile generale cuprinse în Regulamentul general de urbanism, Legea 350/2001

I. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procentul de ocupare a terenului POT=35%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1,2
- Regim de înălțime : P+2
- Aliniament: aliniament liber liniar la frontul Aleii Caritas
- Hmax la atic 11,00 m
- Accesul pe parcelă se face din Aleea Caritas
- Se va asigura minim 1,5 loc de parcare pt.aprt între 40 și 80 mp respectiv 1 loc de parcare pentru apt. până în 40 mp / unitate de locuit +20% pentru vizitatori
- La 10 locuri de parcare/garare se va asigura o stație de încărcare electrică
- Se va asigura 1 spațiu destinat depozitării bicicletelor min. 1 bicicletă /apartament
- Se vor asigura minim 2,5 mp/locuitor de zonă verde
- Se va asigura minim 1,5 mp/locuitor pt. loc de joacă

II. Zonificare funcțională

Zona de locuit- locuințe colective

III. Morfologie urbana

Tipul imobilelor admise:

Constructii cu caracter de locuire colectivă, arhitectura contemporană.

IV. Interdicții temporare și servituți

- Înaintea eliberării autorizației de construire se va realiza un studiu de coexistență cu LES 20KVA existentă la limita nordică a parcelei studiate adiacent Aleii Caritas conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr.6040221112886/26.11.2022 emis de Distribuție energie electrică România sucursala Satu Mare
- Pe tronsonul din zona de acces pe parcelă LES 20KVA se va poza în tub de protecție conform aviz nr.6040221112886/26.11.2022 emis de Distribuție energie electrică România sucursala Satu Mare

V. Echipare edilitara,dotări

- Echiparea edilitară se va face conform planșei cu echipamente edilitare și se va realiza de către investitor.
- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare. Punctul gospodaresc se amplaseaza in interiorul parcelei.

VI. Interdictii definitive

- Orice funcțiuni neconforme cu funcțiunea propusă.

Întocmit,
arh. Mircea Corodan