

PROIECT Nr. 02-7654.00.2022

Faza: P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z.: INFIINTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE/ DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII

MUN. SATU MARE, STR. AUREL VLAICU, NR. 72/P

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR: S.C. PRIMONET RO S.R.L

ROIECT Nr. 02-7654.00.2022
ELABORARE P.U.Z:
**INFIINTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE/
DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII.**
Faza: P.U.Z.

BORDEROU

A.Piese scrise

Listă de semnături
Memoriu general
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
Copie Certificat de inregistrare firma
Copie Certificat de Urbanism
Copie extras C.F.
Copie Aviz de Oportunitate
Copie studiu geo
Copie plan topografic

B. Piese desenate

U.1. Încadrare în zona	-/-
U.2. Situatia existenta-Disfunctionalitati	1: 1000
U.3. Reglementări urbanistice	1: 1000
U.4. Reglementari-Mobilare urbana	1: 1000
U.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor	1: 1000
I.1. Ilustrare urbanistica	-/-
E.1. Reglementări edilitare	1: 1000

Satu Mare
Mai.2023

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu

PROIECT Nr. 02-7654.00.2022
ELABORARE P.U.Z:
**INFIINTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE/
DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII.**
Faza: P.U.Z.

LISTĂ DE SEMNĂTURI

- **DIRECTOR,** **arh. Günthner Tiberiu**

- **ŞEF PROIECT,** **arh. Günthner Tiberiu**

- **URBANISM,** **c.arh. Kelemen Gheorghe V.**

Satu Mare, Martie 2023.

PROIECT Nr. 02-7654.00.2022
ELABORARE P.U.Z:
**INFIINTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE/
DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII.**
Faza: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI : ELABORARE P.U.Z:
INFIINTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE /DEPOZITE,
INSTITUTII SI SERVICII.

AMPLASAMENT: Jud. Satu Mare, Mun. Satu Mare,
str. Aurel Vlaicu, Nr.72/ P

BENEFICIAR: S.C. PRIMONET RO S.R.L.

PROIECTANT: S.C. SIGMA PROIECT S.A.
SATU MARE, STR. DECEBAL NR. 23
sigmaproiect@gmail.com

STATUTUL JURIDIC : Conform Extrasului de CF cu nr. 184154
Amplasamentul are suprafata S=10 013,0mp
Categoricia de folosinta: arabil.

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului S.C. PRIMONET RO S.R.L. conform extras CF.nr.184154 se solicita ELABORARE P.U.Z: pentru INFIINTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII.

Terenul este în intravilanul mun. Satu Mare în zona str. Aurel Vlaicu, nr. 72/P.

Categoria de folosinta: Teren arabil. Suprafata parcelei este $S=10\ 013,0\text{mp}$ și este împrejmuit.

Pe amplasament exista doua constructii cu destinatie de constructii industriale si edilitare respectiv o cladire anexa (casa poarta).

Parcela dispune de o zona insemnata fara constructii cu P.O.T.=6,5% și C.U.T.=0,077.

Utilitatile existente sunt: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune construirea unor cladiri cu regimul de înaltime S+P; S+P+1; S+P+M destinate pentru productie, institutii și servicii, depozitare.

Vecinătăți:

- la Nord, terenuri în proprietate privată a persoanelor juridice;
- la Sud, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice;
- la Est, în fata aliniamentului, strada Aurel Vlaicu, aparținând domeniului public al municipiului Satu Mare.
- la Vest, terenuri în proprietate privată a persoanelor juridice;

- Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale și carosabile;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite;
- aliniament, regim de înălțime, funcțiuni;
- echiparea edilitară.

Lucrarea se elaborează pentru a răspunde prevederilor legii 350/2001 modificată și completată privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

În conformitate cu prevederile Legii 50/2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de ridicările topografice întocmite pentru zona studiată, avizate de OCPI Satu Mare, Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiului geotehnic pentru zona studiată.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 884 din 31.10.2022 și Avizului de Oportunitate nr. 17 din 17.02.2023 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Prezentu Plan Urbanistic Zonal va completa zona invecinata de institutii si servicii/ unitati industriale, depozite, favorizand totodata finalizarea reglementarii zonei.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se vor executa lucrările propuse prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare în partea de nord-vest a municipiului, marginit pe latura estică de str. Aurel Vlaicu, la nr.72/P, nr. CAD. 184154 , categoria de folosință arabil, intravilan conform CF anexat.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Satu Mare este situată la marginea de nord-vest a teritoriului național, la aproximativ 48° latitudine nordică și 23° longitudine estică.

Forma de relief este câmpie pe întreg teritoriul administrativ – Câmpia Someșului – având o altitudine de cca. 128.m este format din roci dure de natura șisturilor cristaline peste care se află formațiuni mai noi aparținând paleogenului, neomogenului și cuaternarului.

Clima este temperat – continentală moderată, cu veri călduroase și ierni ceva mai blânde decât în restul țării, cu precipitații relativ reduse. Temperatura medie anuală este în jur de 9,7 °C iar media precipitațiile de cca. 600 mm.

Apele subterane sunt evidențiate de două medii acvifere: nul de suprafață acumulat în straturile de pietriș – nisip în grosime de 70 – 80 m (valorificat pentru asigurarea apei potabile pentru populație) și un altul de adâncime – cca. – 2000 m – cu tendințe ascensionale și chiar arteriene (valorificat pentru tratament și turism balnear) având temperaturi la gura sondei de 55 – 65 °C (patru foraje) și debite de peste 100 mc/zi.

Râul Someș, care traversează teritoriul județului și al municipiul de la est către vest își colectează apele de pe o suprafață de peste 14.500 Kmp. din județele Cluj, Bistrița, Năsăud, Sălaj și Maramureș. Faptul determină o mare variabilitate a nivelelor mai ales prin suprapunerea undelor de viitură ale diferiților afluenți ai săi. Panta sa relativ redusă (0,2 – 0,5 la mie) favorizează un curs liniștit (0,4 – 0,9 mc/sec).

Solurile sunt foarte diversificate fiind reprezentate de lăcoviștile din zona câmpiei joase dintre Satu Mare și Carei, cele gleice și anfigleice, cu potențial de producție bun dar cu influențe negative datorate stagnărilor temporare de ape și caracterului lor argilos care face ca pământul să se lucreze greu, cu un mare efort energetic.

Consideratii geotehnice

Prescripțiile înscrise în anexa 2 la STAS 1242/1-73 obligă la executarea a minim două foraje geotehnice sub fiecare clădire înainte de proiectare.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismică” avem $a_g = 0,15$ g, $T_c = 0,7$ sec. risc geotehnic redus.

Adâncimea maximă de îngheț este de 80 cm.

Conform studiilor preliminare, terenul se prezintă plan și orizontal. Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g = 0,16$ g și perioada de colț $T_c = 0,70$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se realizează prin două porți de pe str. Aurel Vlaicu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință arabil, în intravilan pe amplasament sunt două construcții existente cu P și P+1 nivele, este în proprietatea privată a beneficiarului și este împrejmuit.

P.O.T existent: 6,5 %; C.U.T existent : 0,08

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea edilitară necesită extindere și completare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În cadrul unității se vor desfășura activități economice de producție și depozitare cu caracter nepoluant, activități de cercetare tehnologică, se vor realiza clădiri administrative și birouri, pentru comerț engross și endetail, activități de logistică și altele, ansamblare cutii de carton, ambalaje diferite și diferite alte produse nepoluante.

Obiectivul propus nu prezintă probleme deosebite de mediu, nu generează factori de risc și nu produce poluanți.

Alte zone protejate care ar fi afectate nu sunt.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Obiectivul propus este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze și de locuri de muncă în zone pentru funcțiunile propuse prin prezentul PUZ.

Prin reglementarea zonei se va putea completa finalizarea mobilării urbanistice a zonei cu instituții, servicii/ unități industriale, depozite, oferind diversificarea dotărilor destinate populației municipiului Satu Mare.

În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este pentru INFIINTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII.

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se face de pe str. Aurel Vlaicu.

Se vor amenaja spatii verzi conform normelor respectiv parcare in interiorul parcelei.

Prin realizarea investitiei se va extinde zona de Unitati Industriale/Depozite, Institutii si servicii.

Indici propuși:

Regim de înălțime: S+P; S+P+1; S+P+M

Zonificare functionala: ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII.

Din documentatiile topografice a rezultat ca suprafata parcelei este de $S=10\ 013,00$ mp.

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabila si distanta retragerii, de la latura de Nord, Sud, Vest cu 1,5m iar de la latura de Est cu 1,5m respectiv 8,00m.

Zona Unitati Industriale/Depozite, Institutii si Servicii :

Procent de ocupare a terenului: P.O.T. existent: 6,5 %;

P.O.T. maxim propus: 70,0%.

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. existent: 0,08;

C.U.T. maxim propus: 1,40.

La realizarea investiției se va respecta legislația existentă în domeniul construcțiilor.

3.2 PREVEDERI P.U.G.

(ACTUALMENTE NU SUNT VALABILE)

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta documentație are rolul de a stabili reglementări care sa permită valorificarea superioară a terenului, fără afectarea cadrului natural existent.

După realizarea obiectivul se va înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu va produce niciunfel de degradare a mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

Se vor amenaja spatii verzi conform normelor dar nu mai puțin de 20% din suprafata terenului respectiv parcare in interiorul parcelei (1 parcare la 100-1000mp spatii de productie).

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil si pietonal la unitatea propusa se va realiza de pe str. Aurel Vlaicu prin doua porti. In incinta se vor amenaja parcare, alei pietonale, alei carosabile.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT, INDICI URBANISTICI

Se propune construirea unor cladiri tip hale si anexe.

Regim de înălțime propus: S+P; S+P+1; S+P+M.

$H_{\max. la\ coama} = 12,0\ m$

Zona functionala propusa: ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITE, INSTITUTII SI SERVICII.

Pe planşa de Reglementari urbanistice a fost marcată limita zonei edificabile si distanta retragerii de la limita parcelei reglementata.

Suprafata zonelor verzi se calculeaza conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 6. aliniatul 6.10.

Pentru constructiile prevazute vor fi create spatii verzi cu plantatii, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelei, in total sunt propuse 65 parcare.

Clientii vor fi serviti pe baza de programare, fara a se crea aglomerare si stationare.

Teritoriu reglementat afereant P.U.Z.	Existent mp/%		Propus mp/%	
Suprafata construibila	654,00	6,50%	7 009,10	70 %
Suprafete alei, cai de acces, parcari	780,00	8,00%	1 001,30	10 %
Suprafete zone verzi	8579,00	85,50%	2 002,60	20 %
TOTAL PARCELA STUDIATA:	10 013,00	100%	10 013,00	100 %

Procent de ocupare a terenului: P.O.T. existent: 6,5 %;

P.O.T. max. propus: 70%.

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. existent : 0,08 ;

C.U.T. max. propus: 1,4.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Accesul: - carosabil si pietonal se va realiza de pe strada Aurel Vlaicu prin doua porti.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza de la reseaua existenta din incinta.

Alimentarea cu apă: se va realiza de la reseaua stradala.

Canalizarea: se va utiliza bazinul vidanjabil din incinta proprie.

Încălzirea clădirilor: se va soluționa utilizand centrala pe combustibil gazos.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Prin utilizarea corectă și respectarea normativelor de mediu si sanitare obiectivul nu va afecta biodiversitatea locală si zona de locuinte invecinat.

In incinta pe zonele cu spatiile verzi pe langa gazon semanat se vor realiza si plantații din arbori, arbusti adecvați.

Pe perioada lucrărilor și în exploatare beneficiarul va avea obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare de orice natură.

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în tomberoane, depozitate pe platformele gospodărești prevăzute în acest scop, amplasate și amenajate cu respectarea normelor sanitare și de mediu, urmând a se transporta de o firmă specializată, autorizată la depozitul ecologic din zonă.

Deșeurile rezultate din materialele de construcții se vor depozita în locuri special amenajate, cheltuielile privind transportul și depozitarea fiind suportate de beneficiar.

Beneficiarul are obligația de a lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură.

Reglementari privind securitatea la incendiu.

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile "Normelor de proiectare și realizarea construcțiilor privind protecția la acțiunea focului, Indicativ P 118/1999." precum și prevederile HGR nr.571/2016

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

Dealungul străzii se vor amenaja trotuare și spații verzi.

Zona studiată cuprinde terenuri:

- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Proprietate publică de interes local

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și ale Regulamentului aferent, vor fi preluate în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbană care prevede ca toți locuitorii să beneficieze de instituții / servicii, unități industriale/ depozite adecvate și de noi locuri de muncă.

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru imobilul studiat se vor asigura distanțele față de vecinătăți fără a se crea servituți pe terenurile învecinate.

Construcțiile propuse vor valorifica optim terenul.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare care explică prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic de Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Satu Mare și se va putea trece la elaborarea proiectului în faza DTAC și obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus.

Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei

Etapa	Categoria de cost		Cheltuiala suportata de investitor	Cheltuiala suportata de autoritatea publica locala	
1	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZATI	1.1	STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	DOCUMENTATII SUPORT	DA	-
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	EXPERTIZA SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA	-
		2.2	PROCEDURII DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	AUDITURI	DA	-
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	REALIZARE RELETE IN INCINTA	DA	-
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	DOTARI	DA	-
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	DA	-

5	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

ÎNTOCMIT,
c.arh. Kelemen Gheorghe V.

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu

GIS
PRIMARIA SATU MARE
GIS GIS GIS
PRIMARIA SATU MARE