

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„Zonă de locuit-locuințe individuale
în mun. Satu Mare, str. Căprioarei pe
parcelele cu nr. cad.168719, 180936, 164265”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: Filipo San Danydo SRL

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

Data elaborării: octombrie 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. 1:1000	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1:1000	A3
Ilustrare urbanistică		A3a
Profiluri caracteristice	sc. 1: 200	A4
Echiparea tehnico - edilitară	sc. 1:1000	E5
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000	A6

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal „Zonă de locuit-locuințe individuale în mun. Satu Mare, str. Căprioarei pe parcelele cu nr. cad. 168719, 180936, 164265” Faza P.U.Z.
Beneficiar:	Filipo San Danydo SRL
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	octombrie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea amplasării unor locuințe individuale pe loturile nou create.

Obiective principale:

- realizarea unor loturi pentru locuințe individuale cu rezolvarea accesului carosabil și pietonal de pe str. Căprioarei cu loc de întoarcere la capăt.
- stabilirea amprente maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime pe parcelele propuse.
- stabilirea amplasării locuințelor în interiorul parcelelor: reglementarea distanței față de stradă și față de limitele laterale precum și limita posterioară a fiecărei parcele.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin racordarea la rețeaua de apă, canalizarea, rețeaua de energie electrică și gaze naturale.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic
- Planuri urbanistice zonale aprobate în apropiere.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, la est de str. Căprioarei conform planșei de încadrare în teritoriu. Profilul străzii Căprioarei a fost stabilit prin P.U.Z.-ul din vestul străzii, aprobat prin H.C.L. 137/2015.

Terenul cuprinde parcelele cu nr. cad. 168719 de 5000 mp, cu nr. cad. 180936 de 5000 mp și parcela cu nr. cad. 164265 de 3300 mp.

Acest teren în suprafață totală de 13300 mp în prezent teren agricol se va reglementa prin prezentul P.U.Z. cu zonificarea funcțională de zonă de locuit.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la vest de str. Căprioarei
- la nord de zonă de locuit conform PUZ aprobat prin HCL nr. 35 / 2006.
- la est de teren agricol
- la sud de teren agricol traversat de linie electrică aeriană de 20 kV.

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe 3 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 $-0,30$ m : pământ vegetal

între $-0,30$ m și $-1,20$ m respectiv $-1,40$ m: argilă prăfoasă galbuie-cenușie

între $-1,20$ m respectiv $-1,40$ m și $-1,60$ m respectiv $-1,90$ m: nisip argilos cenușiu-gălbui

între $-1,60$ m respectiv $-1,90$ m și $-4,10$ m respectiv $-4,20$ m: nisip roșietic

între $-4,10$ m respectiv $-4,20$ m și $-6,00$ m: nisip slab argilos cenușiu-gălbui

Nivelul suprafreatic a fost interceptat la $-5,30$ m respectiv la $-5,40$ 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 vest de str. Căprioarei care necesită modernizare.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 1,33 ha având o singură zonă funcțională:

1. Teren agricol. Suprafața zonei este de 1,33 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Teren agricol	1,33	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	1,33	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe str. Căprioarei care se va extinde.

2.5.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare se situează pe str. Căprioarei care se va extinde.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura printr-o linia electrică subterană de la postul de transformare de pe str. Căprioarei.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se situează pe str. Căprioarei care se va extinde.

2.6. Disfuncționalități, probleme de mediu

Pentru valorificarea terenului prin lotizare se impune asigurarea accesului la fiecare parcelă.

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 424/25.05.2022 și ale avizului de oportunitate nr.24/07.07.2022

Terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

-Elaborare și aprobare P.U.Z.: Pe parcela cu nr. cad. 164264, 165067 și relația cu vecinătățile

-Funcțiuni: zonă de locuit - locuințe individuale, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi

-Regim de înălțime: P - P+1 eventual cu demisol

-P.O.T.maxim: 35%

-C.U.T. maxim: 1,05

-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 argilă prăfoasă 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: 290-345 kPa.

3.3. Organizarea și modernizarea circulației

În vederea asigurării accesului rutier la fiecare parcelă se propun următoarele :

-strada Căprioarei este prevăzută pentru modernizare cu profil 1-1, conform prevederilor din P.U.Z.-ul aprobat prin H.C.L. 137/2015 cu carosabil de 7 m și 3,50 m trotuare de 1,50 m, cu zonă verde de 3,00 m, cu un profil total de 16,50 m.

-realizarea unui acces nou din str. Căprioarei cu profil 2-2, cu un carosabil de 7 m, zonă verde de 1,00 m în partea de nord și trotuare de 1,00 m pe ambele părți, cu loc de întoarcere în formă de T la capăt.

Realizarea parcarilor

Locuințele vor avea spații de parcare, garare individuale în interiorul loturilor.

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

3.4.1. Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă locuințe
- Zonă circulație rutieră cu zonă verde
- Teren agricol

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă locuințe	-	-	1,0036	75,46
2.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,2580	19,40
3.	Teren agricol	1,3300	100	0,0684	5,14
	TOTAL TERITORIU PUZ	1,3300	100	1,3300	100

1. Zona de locuințe. Cuprinde parcelele destinate construirii de locuințe individuale. Suprafața zonei este de 1,0036 ha cu o pondere de 75,46 %.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală, zona verde adiacentă. Suprafața zonei este de 0,2580 ha cu o pondere de 19,40 %.

3. Teren agricol. Cuprinde lotul 25. Suprafața zonei este de 0,0684 ha cu o pondere de 5,14 %

Zona funcțională de locuințe cu suprafața de 1,0036 ha are în componență următoarele subzone:

Bilanț teritorial pe lot:

Subzone funcționale în cadrul lotului		%
1.	Subzonă construcții	max. 35
2.	Subzonă circulație rutieră	max. 35
3.	Subzonă verde individuală	min. 30
TOTAL LOT		100

Astfel zonele verzi individuale au suprafața minimă de 0,3011 ha. ceea ce reprezintă min. 22,64% din suprafața totală a teritoriului cuprins în P.U.Z.

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

Amplasarea se va face astfel:

- Locuințe individuale izolate sau cuplate cu acordul vecinilor.
Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate.

Retragerea față de aliniament este stabilită astfel:

- La 4 m de limita de proprietate spre str. Căprioarei conform planșei A3 și profilul transversal 1-1, stabilit în P.U.Z.-ul aprobat prin H.C.L.137/2015.
- La 3 m de limita de proprietate spre fundătură conform planșei A3 și profilul transversal 2-2.

- Pe limita de proprietate în partea de sud a locului de întoarcere la loturile 21 și 22.

Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

- Conform Codului Civil, pe limita de proprietate cu acordul vecinilor.

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

- Minim 1/2 din înălțimea clădirii dar min. 2 m.
- La limita zonei de protecție al LEA 20 kV la loturile 12 și 13.

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 eventual cu demisol

Maxim: P+1 eventual cu demisol H max. streșină 8 m, H max. coamă 12 m.

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,05

3.5. Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă se va extinde pe pe fundătura propusă racordându-se la rețeaua existentă. Lungimea extinderii este de cca. 225 m.

S-au prevăzut cămine de branșament apă cu apometre individuale pentru fiecare locuință propusă situate în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

S-au prevăzut 2 hidranți exteriori pentru stins incendiu conform planșei E5 pe fundătura.

Alimentarea cu apă se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a apei.

3.5.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare se va extinde pe fundătura propusă racordându-se la rețeaua existentă. Lungimea extinderii este de cca. 200 m.

S-au prevăzut cămine racord canal pentru fiecare locuință propusă situate în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

Apele pluviale de pe carosabil se vor evacua prin intermediul gurilor de scurgere.

Canalizarea se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de canalizare.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de alimentare cu energie electrică formată din linie electrică subterană de 0,4 Kv se va racorda la postul de transformare de pe str. Căprioarei. Lungimea liniei subterane este de cca. 210 m.

Se execută branșamente pentru fiecare locuință și se asigură iluminatul public stradal.

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 estimat pentru 14 locuințe cu maxim 5 camere în varianta de dotare C :

$$22 \times 5 \text{ kW} \times 0,59 = 64,9 \text{ kW}$$

$$\text{Rotund } 65 \text{ kW}$$

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale de presiune redusă se va extinde pe pe fundătura propusă racordându-se la rețeaua existentă. Lungimea extinderii este de cca. 210 m.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale.

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 prin racordarea la rețeaua de canalizare.

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 totală a terenului cuprins în P.U.Z.= 13300 m².

Terenuri în domeniul privat :

-parcela cu nr. cad. 168719 înscrisă în C.F. nr. 168719	S = 5000 m ²
-parcela cu nr. cad. 180936 înscrisă în C.F. nr. 180936	S = 5000 m ²
-parcela cu nr. cad. 164265 înscrisă în C.F. nr. 164265	S = 3300 m ²

3.8.2. Circulația terenurilor

Pentru realizarea accesului se intenționează a fi trecut în domeniul public prin donație lotul 23 cu suprafața de 346 mp care se va dezlipi din parcela alipită a parcelelor cu nr. cad. 168719, 180936 și 164265.

4. Concluzii - măsuri în continuare

4.1. Etapizarea investiției Costurile pentru realizarea investiției se vor suporta de investitor.

Categoriile de costuri și etapizarea realizării investiției				
Etapa	Categoria de cost	Cheltuială suportată de investitor	Cheltuială suportată de autoritatea publică locală	
1.0	Cheltuieli pentru documentația de specialitate, avize acorduri, autorizații	1.1. Studii specifice, cadastru	Da	-
		1.2. Documentații autorizare	Da	-
		1.3. Documentații de avize	Da	-
		1.4. Elaborare documentații de execuție	Da	-
		1.5. Verificarea documentațiilor de execuție	Da	-
		1.6. Avize, acorduri, autorizații	Da	-
2.0	Cheltuieli conexe aferente etapei 1.0	2.1. Consultanță	Da	-
		2.2. Proceduri de achiziții	Da	-
		2.3. Asistență tehnică	Da	-
3.0	Cheltuieli conexe pentru realizarea investiției	3.1. Organizare de șantier	Da	-
		3.2. Amenajări de teren	Da	-
		3.4. Protejare utilități	Da	-
4.0	Cheltuieli pentru investiția de bază	4.1. Realizare rețele în incintă	Da	-
		4.2. Lucrări de construcții	Da	-
		4.3. Lucrări de instalații	Da	-
		4.4. Utilaje și echipamente cu sau fără montaj	Da	-
		4.5. Dotări	Da	-
		4.6. Active necorporale	Da	-
5.0	Cheltuieli după finalizarea investiției de bază	5.1. Recepția lucrărilor	Da	-
		5.2. Înscriere obiectiv în cartea funciară	Da	-
		5.3. Înregistrare la finanțele locale	Da	-

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

5. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 424 din 25.05.2022
- Aviz de oportunitate nr. 24 din 07.07.2022
- Copia extraselor C.F. nr. 168719, 180936 și 164265
- Drept de suprafață
- Ridicarea topografică
- Propunere de desprindere
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 15319 / 14.09.2022
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 213875985 / 08.09.2022
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM 232719 / 09.09.2022
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040220911510 / 09.09.2022
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 148 / 16.09.2022
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 1419316 / 29.09.2022
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare nr. 358 / 20.09.2022
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 1371 / 14.10.2022
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 213 / 15.09.2022
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 51674 / 14.09.2022
- Ofertă de donație

Satu Mare
octombrie 2022

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