

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„ P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în mun.
Satu Mare pe parcela cu nr. cad. 154693”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: SERVICE TYRES NORD SRL

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

Data elaborării: ianuarie 2023.

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
Echiparea tehnico edilitară	sc. 1:1000	E4
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000	A5

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal „ P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în mun. Satu Mare pe parcela cu nr. cad. 154693” Faza P.U.Z.
Beneficiar:	SERVICE TYRES NORD SRL
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	ianuarie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea creării condițiilor pentru amenajarea unui atelier de prestări servicii de vulcanizare.

Obiective principale:

- stabilirea zonificării funcționale în zonă de instituții și servicii
- rezolvarea accesului pe teren
- stabilirea amprente maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime
- stabilirea amplasării construcțiilor în interiorul parcelei: reglementarea distanței față de stradă și față de limitele laterale precum și limita posterioară.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin branșarea la rețeaua de apă, de energie electrică. Canalizarea se rezolvă în sistem local.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, la sud de str. Careiului conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 154693 cu suprafața de 2738 mp.

Zonificarea funcțională se propune zonă de instituții și servicii.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la nord de strada Careiului care se suprapune cu DN 19.
- la est de zonă de instituții și servicii
- la sud de canalul de desecare Hc 237 și zonă de instituții și servicii
- la vest de teren agricol neconstruit

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe două foraje geotehnice. Poziția acestora este reprezentată pe planșa A2.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

între ±0,00 m și -0,30 m: pământ vegetal

între -0,30 m și -2,10 m respectiv -2,30 m: praf argilos cafeniu gălbui

între -2,10 m respectiv -2,30 m și -3,30 m respectiv -3,50 m: argilă prăfoasă nisipoasă cenușie

între -3,30 m respectiv -3,50 m și -4,40 m respectiv -4,60 m: argilă prăfoasă cafenie cenușie

între -4,40 m respectiv -4,60 m și -6,00 m: nisip prăfos argilos cenușiu roșietic

Nivelul suprafreatic nu a fost interceptat.

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 nord de str. Careiului din care se propune accesul.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,2738 ha având o singură zonă funcțională:

1. Teren agricol Suprafața zonei este de 0,2738 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Teren agricol	0,2738	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,2738	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe str. Careiului.

2.5.2. Canalizarea

Nu există rețea de canalizare în zonă.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică se situează pe str. Spicului la cca 130 m spre est.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se situează pe str. Careiului și pe str. Spicului.

2.6. Disfuncționalități, probleme de mediu

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 194/14.03.2022 și ale avizului de oportunitate nr. 18/19.05.2022

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. 154693.

- Funcțiuni: zonă de instituții și servicii, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi

- Regim de înălțime: P+1

- P.O.T. maxim: 50%

- C.U.T. maxim: 0,65

- 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 praf argilos la minim 1,40 m. Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă între 300-393 kPa.

3.3. Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal se propune din str. Careiului cu relație de dreapta, conform avizului CNAIR. Pe teren se propune asigurarea locurilor de parcare precum și loc de întoarcere.

Locuri de parcare. S-au prevăzut 16 locuri de parcare conform necesarului stabilit de beneficiar amplasate conform planșei A3.

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

3.4.1.Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de instituții și servicii
- Zonă dotări tehnico-edilitare
- Zonă circulație rutieră
- Zonă verde

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de instituții și servicii	-	-	0,1164	42,51
2.	Zonă dotări tehnico-edilitare	-	-	0,0032	1,17
3.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,1082	39,52
4.	Zone verzi	-	-	0,0460	16,80
5.	Teren agricol	0,2738	100	-	-
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,2738	100	0,2738	100

1. Zonă de instituții și servicii. Cuprinde atelierul de prestări servicii de vulcanizare.

Suprafața zonei este de 0,1164 ha cu o pondere de 42,51 %.

2. Zonă dotări tehnico-edilitare. Cuprinde bazinul vidanjabil,separatorul de ulei și rezervorul colector cu instalații de drenaj. Suprafața zonei este de 0,0032 ha cu o pondere de 1,17%.

3. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația rutieră cu locuri de parcare și loc de întoarcere. Suprafața zonei este de 0,1082 ha cu o pondere de 39,52 %.

4. Zone verzi. Cuprinde zona verde din interiorul parcelei. Suprafața zonei este de 0,0460 ha cu o pondere de 16,80 %

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

Amplasarea se va face astfel:

- În clădire independentă. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate spre str. Careiului.

Retragerea minimă față de aliniament:

- Retragerea minimă este de 21 m. cu respectarea distanței minime de 32 m de la str. Careiului.

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

- Distanța minimă față de limitele de proprietate este de 1 m.

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

- Distanța minimă este de 2 m de limita posterioară.

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.

3.4.4. Regimul de înălțime

Minim: Parter

Maxim: P+1 parțial. H max. la streșină 10 m și 14 m la coamă.

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi: P.O.T. maxim 50% C.U.T. maxim 0,65

3.5.Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1.Alimentarea cu apă

Se propune executarea unui bransament de la rețeaua existentă cu cămin de vane. Se va amplasa un cămin de bransament apă cu apometru situat în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate. Se propune o rețea de incintă cu prevederea unui hidrant de incendiu.

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

Canalizarea apelor menajere se propune în sistem local cu bazin vidanjabil. În zonă nu există rețea de canalizare comunală. După executarea acesteia investiția se va racorda la rețea.

Pentru canalizarea apelor pluviale se propune executarea unei rețele de incintă și deversarea într-un rezervor colector cu instalații de drenaj cu trecerea prealabilă printr-un separator de ulei și nisip.

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

Alimentarea cu energie electrică necesită extinderea rețelei cu o linie electrică subterană de cca 140 m de la str. Spicului. La limita de proprietate spre str. Careiului se prevede un bloc de măsură și protecție.

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 necesar se va determina pe baza studiului comandat de beneficiar.

3.5.4. Încălzirea

Încălzirea se propune cu energie electrică.

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 în bazinul vidanjabil care se va descărca de Apaserv S.A.

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 terenului cuprins în P.U.Z. = 2738 m²

Terenuri în domeniul privat : parcela cu nr. cad. 154693 înscrisă în C.F. nr. 154693, S = 2738 m²

3.8.2. Circulația terenurilor

Nu este nevoie de donație în domeniul public pentru realizarea investiției.

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		Cheltuielă suportată de investitor	Cheltuielă suportată de autoritatea publică locală
1.0	Cheltuieli pentru documentații 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. 194 din 14.03.2022
- Aviz de oportunitate nr.18 din 19.05.2022
- Copia extrasului C.F. nr. 154693
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 187 / 05.01.2023
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214051086 / 22.12.2022
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM 3376 / 05.01.2023
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040221213828 / 22.12.2022
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 4 / 11.01.2023
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 1419457 / 13.01.2023
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 474 / 06.01.2023
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 82 / 27.01.2023
- Aviz C.N.A.I.R. S.A. Dir. Reg. Drumuri și Poduri Cluj nr. 60426 / 25.11.2022
- Aviz ANIF, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare nr. 138 / 21.12.2022
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 17085 / 11.01.2023
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 311 / 28.12.2022
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 72517 / 21.12.2022
- Acord CEC Bank Sucursala Satu Mare nr. SM B1351 / 13.04.2022

Satu Mare
ianuarie 2023

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