

PROIECT NR. 3-7647.00.2022

Faza: P.U.Z.

-ELABORARE P.U.Z.-

**ZONĂ DE UNITĂȚI PENTRU INSTITUȚII ȘI
SERVICII, ACTIVITĂȚI COMPATIBILE**

Mun. Satu Mare, Drumul Careiului, NR. CAD. 160483,
jud. Satu Mare

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIARI : TALPOȘ VASILE

PROIECT Nr. 3-7647.00.2022

**-ELABORARE P.U.Z.-
ZONĂ DE UNITĂȚI PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII,
ACTIVITĂȚI COMPATIBILE
Faza : P.U.Z.**

BORDEROU

A. Piese scrise

Listă de semnături
Memoriu general
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
Copie Aviz de Oportunitate
Copie Certificat de Urbanism
Copie certificat de inregistrare firma
Copie extras C.F.
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. Mobilare urbana | 1: 1000 |
| U.5. Proprietatea asupra terenurilor | 1: 1000 |
| U.6. Ilustrare urbanistica | -/- |
| E.1. Reglementări edilitare | 1: 1000 |

Satu Mare
Iunie 2023

ȘEF PROIECT,

arh. Günthner Tiberiu

PROIECT Nr. 3-7647.00.2022

**-ELABORARE P.U.Z.-
ZONĂ DE UNITĂȚI PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII,
ACTIVITĂȚI COMPATIBILE
Faza : P.U.Z.**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

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

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

- **PROIECTAT** **arh. Papp-Horvath Boglarka**

Satu Mare, Iunie 2023.

ZONĂ DE UNITĂȚI PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII, ACTIVITĂȚI COMPATIBILE

Mun. Satu Mare, Drumul Careiului, NR. CAD. 160483,
jud. Satu Mare

MEMORIU TEHNIC

1.1 DATE GENERALE

1.1.DENUMIRE PROIECT: ZONĂ DE UNITĂȚI PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII,
ACTIVITĂȚI COMPATIBILE

1.2.ADRESĂ AMPLASAMENT: Mun. Satu Mare, Drumul Careiului,
NR. CAD. 160483,
jud. Satu Mare

1.3.BENEFICIAR: TALPOȘ VASILE

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

1.5.STATUTUL JURIDIC : Conform Extrasului de CF cu nr. 160483
Amplasamentul are suprafața de 1450 mp.
Categorია de folosință: arabil - intravilan.

1.6.FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune o zonă de unități pentru instituții și servicii cu activități compatibile.

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, Drumul Careiului, (nr. CAD. 160483), categoria de folosință arabil, intravilan conform CF având o suprafață de 1450 mp.

Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale si 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. 694 din 31.08.2022 și Avizului de Oportunitate nr.11 din 17.02.2023 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Planul urbanistic propus pentru construirea unor clădiri destinate instituii și servicii cu activități compatibile va completa zona, favorizând totodată finalizarea modernizării și extinderii zonei.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se vor executa lucrările propuse prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, în partea de sud-vest a municipiului pe str. Drumul Careiului, (nr. CAD. 160483), categoria de folosință arabil, intravilan conform CF.

Vecinătăți:

- la Nord Drumul Careiului nr cad 181608 ;
apartinind domeniului public al Municipiului Satu Mare.
- la Sud, teren în proprietate privată a persoanelor fizice:
Nr. top 191/5e;5a Surducan Mihai Claudiu.
- la Est, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice:
Nr. cad.159561 SC Alon Investitii SRL Bucuresti;
Nr. cad. 159499 SC Alon Investitii SRL Bucuresti;
Nr. cad. 152349 Gorgan Rodica-Ioana, Gorgan Gabriel-Gheorghe.
- la Vest, terenuri în proprietate privată a persoanelor juridice:
Nr. Cad. 174900 SC Good Guys SA.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Satu Mare este situat 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 municipiului 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.

Cosideratii 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 seismi-ca” 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 $a_g = 0,16g$ și perioada de colț $T_c = 0,70$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul este situat pe partea sudică a Drumului Careiului.

Terenul nu are acces carosabil și pietonal amenajat

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat a beneficiarului Talpos Vasile are categoria de folosință: arabil, intravilan conform CF. Pe amplasament nu sunt construcții și nu este împrejmuit.

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

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat nu sunt rețele edilitare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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 POPULATIEI

Obiectivul propus este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone pentru institutii si servicii.

Realizarea unei zone cu institutii si servicii ofera diversificarea dotarilor destinate populației municipiului Satu Mare.

In baza acestor argumente, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La solicitarea beneficiarului se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru o zona de unitati pentru institutii si servicii cu activitati compatibile.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei se afla in proprietatea beneficiarului si este situata in Mun. Satu Mare pe str. Drumul Careiului conform extras CF nr. 160483, nr cad. 160483 avand suprafata de 1450,00 mp.

În vederea realizării lucrării și amplasării unor constructii a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază ridicarea topografică relizată.

La baza acestui plan urbanistic stă și Avizul de Oportunitate nr.11 din 17.02.2023 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

3.2 PREVEDERI P.U.G. (IN ACTUALITATE NU SUNT VALABILE)

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta documentație are rolul de a stabili reglementări care sa permita valorificarea superioră 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 va amenaja spatiu verde conform HG 525 din 27 iunie 1996.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil si pietonal la amplasament se va rezolva printr-un podet, astfel intrarea se va realiza direct de pe Drumul Careiului.

3.5 ZONIFICAREA FUNCIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT, INDICI URBANISTICI

Se propune o zona de showroom (magazin de prezentare) in partea din fata a constructiei, urmand ca in continuarea cladirii sa se amenajeze spatii pentru diferite servicii si magazine.

Regim de înălțime: P, P+M, P+1, P+2 nivele $H_{max} = 15,00$ m

Zonificare functionala: ZONA DE INSTITUTII SI SERVICI

Pe planşa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabila.

Distantele min. al zonei edificabile fata de vecinatati:

-Nord : 2,00 m;

-Est, Vest : 2,00 m;

-Sud : 2,00 m.

Metodologie de calcul a suprafetelor:

- **Parcari**

Parcarile se calculeaza conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 5. la regulamentul aliniatul 5.3.1.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

-un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp.

- **Spatii verzi**

Suprafata zonelor verzi se calculeaza conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 6. aliniatul 6.2.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5% din suprafata totala a terenului.

$$1450 \text{ mp} \times 5/100 = 72,5 \text{ mp}(\text{minim})$$

| Teritoriu aferent P.U.Z. | Propus | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|
| Suprafata construibila | 1087,50 mp | 75 % |
| Suprafete alei, cai de acces, parcari | 217,50 mp | 15 % |
| Suprafete zone verzi | 145,00 mp | 10 % |
| TOTAL PARCELA STUDIATA: | 1450,00 mp | 100 % |

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0 %; P.O.T propus: 75%.

Coefficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0 ; C.U.T propus: 2,0.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Accesul: - carosabil si pietonal se va realiza din Drumul Careiului.

Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă: se vor rezolva prin racord la rețeaua existenta de pe Drumul Careiului.

Canalizarea: Apele menajere se vor canaliza si descarca in rețeaua existenta stradala.

Încălzirea clădirii: se va soluționa utilizand suflante electrice.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Pe perioada lucrărilor si in 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 platforma prevăzută 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 PSI

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

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

Pe parcela reglementată 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.C.-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 și servicii adecvate.

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.

ÎNTOCMIT,
arh. Papp-Horvath Boglarka

ȘEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu

Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei

| Etapa | Categoriile 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 1.2 DOCUMENTATII SUPORT 1.3 DOCUMENTATII DE AVIZE 1.4 ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE 1.5 EXPERTIZA SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE 1.6 AUTORIZATII ACORDURI | DA DA DA DA DA DA | - - - - - - |
| 2 | CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0 | 2.1 CONSULTANTA 2.2 PROCEDURI DE ACHIZITII 2.3 AUDITURI 2.4 ASISTENTA TEHNICA | DA DA DA DA | - - - - |
| 3 | CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1 | 3.1 ORGANIZARE DE SANTIER 3.2 AMENAJARI DE TEREN 3.3 AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI 3.4 RELOCARE PROTEJARE UTILITATI | DA DA DA DA | - - - - |
| 4 | CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA | 4.1 REALIZARE RELETE IN INCINTA 4.2 LUCRARI DE CONSTRUCTII 4.3 LUCRARI DE INSTALATII 4.4 UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ | DA DA DA DA | - - - - |

| | | | | | |
|---|------------------------------------------------|-----|---------------------------------------|----|---|
| | | 4.5 | DOTARI | DA | - |
| | | 4.6 | ACTIVE NECORPORALE | DA | - |
| 5 | CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIA DE BAZA | 5.1 | RECEPTIA LUCRARILOR | DA | - |
| | | 5.2 | INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA | DA | - |
| | | 5.3 | INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE | DA | - |

ÎNTOCMIT,
arh. Papp-Horvath Boglarka

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu