

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VARGA LUDOVIC
Satu Mare , str. Pelican nr. 9, C.I.F. 27806350
0745599671, 0361804307
ludovic_varga@yahoo.com

Pr.nr.115/2023
„P.U.Z. Adăugire cu parter-etapa I și
reconstruire C4-etapa II, Atelier reparații auto
în mun. Satu Mare,pe parcela cu nr. cad.161766”
Faza P.U.Z.

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„ P.U.Z. Adăugire cu parter-etapa I și
reconstruire C4-etapa II, Atelier reparații auto
în mun. Satu Mare, pe parcela cu nr. cad. 161766”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: DYNAMIC PREST SRL

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

Data elaborării: august 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. 1:2000	A1
Situația existentă	sc. 1:1000	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1:1000	A3
Ilustrare urbanistică	-	A3a
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. Adăugire cu parter-etapa I și reconstruire C4-etapa II, Atelier reparații auto în mun. Satu Mare, pe parcela cu nr. cad. 161766” Faza P.U.Z.
Beneficiar:	DYNAMIC PREST SRL
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	august 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 extinderea activității atelierului de reparații auto existent prin construirea unui corp nou, reconstruirea corpului C4 și realizarea unui parcaj acoperit.

Obiective principale:

- păstrarea zonificării funcționale de zonă de instituții și servicii
- 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 sau racordarea la rețeaua de apă, de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.

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 nord-est de funătura din b-dul Cloșca pe parcela cu nr. cad. 161766 conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 161766 cu suprafața de 1112 mp.

Zonificarea funcțională se păstrează în zonă de instituții și servicii.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la nord-vest zonă de instituții și servicii Barta Ati SRL
- la nord-est zonă de instituții și servicii Transurban SA
- la sud-est zonă de instituții și servicii SC Samlef SA
- la sud-vest de fundătura din bulevardul Cloșca

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe un foraj geotehnic. Poziția acestuia este reprezentată pe planșa A2.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

între $\pm 0,00$ m și $-0,80$ m: platformă betonată și umpluturi vechi

între $-0,80$ m și $-2,40$ m: argilă prăfoasă nisipoasă cenușie vineție

între $-2,40$ m și $-3,80$ m: argilă nisipoasă gălbuie cenușie

între $-3,80$ m și $-6,00$ m: nisip prăfos gălbui

Nivelul suprafreatic a fost interceptat la cota $-3,50$ 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 sud-vest de fundătura din bulevardul Cloșca

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de $0,1112$ ha având două zone funcționale:

1. Zonă de instituții și servicii. Suprafața zonei este de $0,0351$ ha cu o pondere de $31,56$ %.

2. Zonă de circulații rutiere. Suprafața zonei este de $0,0761$ ha cu o pondere de $68,44$ %.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Zonă de instituții și servicii	0,0351	31,56
2.	Zonă de circulații rutiere	0,0761	68,44
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1112	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe fundătura din b-dul Cloșca. Construcția existentă este bransată la rețea.

2.5.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare se situează pe fundătura din b-dul Cloșca. Construcția existentă este racordată la rețea.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică se situează pe fundătura din b-dul Cloșca. Construcția existentă este bransată la rețea.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se situează pe fundătura din b-dul Cloșca. Construcția existentă este bransată la rețea.

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. 66 / 07.02.2023 și ale avizului de oportunitate nr. 24 / 21.06.2023

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. 161766.

-Funcțiuni: zonă de instituții și servicii

-Regim de înălțime: P-P+1

-P.O.T.maxim: 70%

-C.U.T. maxim: 0,90

-Aliniament: pe limita de proprietate

-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 nisipoasă la minim 1,10 m față de nivelul terenului amenajat.

Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă 315 kPa.

3.3. Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal este asigurat din fundătura din b-dul Cloșca care se păstrează și în viitor. Se propune un al doilea acces direct în corpul C4.

Locuri de parcare.

Se propune amenajarea unui parcaj acoperit pentru 13 locuri de parcare.

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 circulație rutieră

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de instituții și servicii	0,0351	31,56	0,0712	64,03
2.	Zonă circulație rutieră	0,0761	68,44	0,0400	35,97
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1112	100	0,1112	100

1. Zonă de instituții și servicii. Cuprinde clădirile atelierului de reparații auto și parcajul acoperit.

Suprafața zonei este de 0,0712 ha cu o pondere de 64,03 %.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația rutieră din interiorul parcelei. Suprafața zonei este de 0,0400 ha cu o pondere de 35,97 %.

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

Amplasarea se va face astfel:

Se propune construirea unui corp între C3 și C4, reconstruirea după demolare a corpului C4 și realizarea parcajului acoperit. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate față de fundătura din b-dul Cloșca.

Retragerea minimă față de aliniament:

- Pe limita de proprietate.

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

- Pe limita de proprietate și la distanța minimă de 1 m.

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

- Pe limita de proprietate.

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: Parter+1, H max. la streșină 5,50 m, H max. la coamă 7,00 m.

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 70%

C.U.T. maxim 0,90

3.5.Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1.Alimentarea cu apă

Se propune în cazul în care se impune executarea unui branșament nou de la rețeaua de apă de pe fundătura din b-dul Cloșca pentru înlocuirea celei existente.

În acest caz se prevede cămin de vane și cămin de branșament apă cu apometru situat în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate. Se prevede hidrant de incendiu în domeniul public.

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

Se propune în cazul în care se impune executarea unui racord nou de la rețeaua de canalizare de pe fundătura din b-dul Cloșca pentru înlocuirea celei existente. În acest caz se prevede cămin de racordare și cămin de curățire în apropiere de limita de proprietate.

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

Se propune executarea unui branșament nou pentru satisfacerea necesităților de consum mărite dacă este cazul de la rețeaua de pe fundătura din b-dul Cloșca.

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.Alimentarea cu gaze naturale

Se propune executarea unui branșament nou pentru satisfacerea necesităților de consum mărite dacă este cazul de la rețeaua de pe fundătura din b-dul Cloșca.

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 în rețeaua comunală 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 terenului cuprins în P.U.Z.= 1112 m².

Terenuri în domeniul privat : parcela cu nr. cad. 161766 înscrisă în C.F. nr. 161766, S = 1112 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		Cheltuială suportată de investitor	Cheltuială 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. 66 din 07.02.2023
- Aviz de oportunitate nr. 24 din 21.06.2023
- Copia extrasului C.F. nr. 161766
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 11315 / 17.07.2023
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214301967 / 10.07.2023
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM / 212178 / 14.07.2023
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040230718900 / 12.07.2023
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 216 / 20.07.2023
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 3819364 / 03.08.2023
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 305 / 07.07.2023
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 969 / 18.08.2023
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 116 / 11.07.2023
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 41469 / 07.07.2023

Satu Mare
august 2023

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