

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL "STAȚIE DE CARBURANȚI SI AMENAJARE BANDA DE ACCESE"
AMPLASAMENT	extravilan DN 19 DRUMUL CAREIULUI, SATU MARE
BENEFICIAR	SC POP SISTEM SRL
DATA ELABORĂRII	ian.-mai 2021

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie elaborarea planului urbanistic zonal pentru o STAȚIE DE CARBURANȚI cu toate facilitățile necesare acestei funcțiuni. Accesul în stația de carburanți și ieșirea se va face prin racordarea la DN19.

Având în vedere configurația stației de carburanți și forma parcelei pentru accesarea stației din DN19 sunt necesare realizarea a două benzi de acces ce afectează parcelele învecinate. Din aceste considerente beneficiarul a achiziționat parcelele învecinate pentru care s-a solicitat și s-a obținut certificatele de urbanism cu nr.372/02.06.2021 pentru parcelă cu nr. cad. 163698 respectiv cert. de urb. Nr.373/02.06.2021 pentru parcela cu nr. cad.154431.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.152161 din CF nr.152161 în suprafață de 3000 mp este proprietatea SC POP SISTEM SRL.

Parcela cu nr. cad.154431 din CF nr.154431 în suprafață de 779 mp este proprietatea SC POP SISTEM SRL.

Parcela cu nr. cad.163698 din CF nr.163698 în suprafață de 1000 mp este proprietatea SC POP SISTEM SRL.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Terenul în suprafață de 4779 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, DN19 Drum Carei după traseul centurii de ocolire a mun. Satu Mare la aproximativ 50 m vis a vis de R.A.R. și are funcțiunea existentă de teren arabil extravilan. Prin certificatul de urbanism nr.17/12.01.2021 pentru parcela cu nr. cad.152161 din cf nr.152161 prin cert. de urb. Nr.372/02.06.2021 respectiv nr.373/02.06.2021 corespunzător parcelei cu nr. cad.163698 din cf.163698 respectiv parcelei cu nr. cad.154431 din cf.154431 s-a inițiat elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru “Stație de carburanți” și amenajare banda de acces stație de carburanți. Funcțiunea propusă fiind cea de servicii conexe circulației rutiere respectiv stație de carburanți este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă respectiv comunicații rutiere DN19, Registrul auto român, spălătorii auto.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în municipiul Satu Mare având vecinătățile următoare:

- Nord- canal CE1
- Sud - DN19
- Vest – parcelă agricolă extravilan
- Est – parcelă agricolă extravilan

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere al reliefului terenul este relativ plat și este marginit pe latura nordică de un canal.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zona:

Terenul în suprafață de 4779 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, Drumul Careiului și are funcțiunea existentă de teren arabil.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

a) Alimentare cu apa, canalizare, gaze – situatia existentă

Drumul Careiului este complet echipat edilitar cu rețea de apă, rețea subterană de gaze naturale.

b) Alimentare cu energie electrica

În zona exista postul trafo PTAB 4809(TDR-O,4 KVA) .

c) Telefonie - situatia existenta

Terenul studiat este traversat de o rețea aeriană de telefonie Telekom și se află în zona de acoperire de rețelelor de telefonie mobilă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu exista probleme de mediu deosebite.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.27/23.04.2021 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.17/12.01.2021 cert. de urb. Nr.372/02.06.2021 și cert. de urbanism nr.373/02.06.2021.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În temeiul sentinței civile nr.127/CA pronunțată în ședință publică din 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin decizia nr.904 pronunțată în data 05.11.2019, definitivă instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.

3.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pe parcela, auto se va realiza ca și în prezent din Drumul Careiului DN19.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea propusă este de instituții servicii-activități conexe circulației rutiere-stație de carburanți

BILANȚ TERITORIAL

— Suprafata zonă construibilă	2389,50 mp	50%
— Suprafata zone verzi	716,85 mp	15%
— Suprafata alei carosabile, parcaje, terase	1672,65 mp	35%
TOTAL suprafata teren	4779,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 50%

Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1

Regim de înălțime P-P+1

Aliniament: 7,50 m din ax DN19 pentru copertina
12,75 m din ax DN19 pentru cladire statie

Locuri de parcare 12 locuri pentru autovehicule mici
3 pentru autocamioane

La proiectarea imobilului propus se vor respecta normele de securitate la incendiu.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Pe Drumul Careiului există rețea de apă și rețea subterană de gaz metan .

Se propune extinderea rețelei de apă PE Ø110 existente la limita administrativa a municipiului Satu Mare cu Comuna Vetis aflata pe partea dreapta a DN19 in directia Carei pe traseul drumului de exploatare existent la nordul canalului CE1 si racordarea stației de carburanti la rețeaua de apă extinsa in zona tubata a canalului mai sus mentionat.

În incintă se vor prevedea hidranți exteriori și rezervă de apă pt. incendii.

Canalizarea se va asigura prin realizarea unui bazin vidanjabil amplasat pe terenul studiat.

Apele pluviale din incinta statiei de carburanti se vor deversa in canalul de desecare dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

Nu este necesară racordarea la rețeaua de gaze naturale.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Alimentarea cu energie electrica se va face din postul de transformare existent PTAB 4809 printr-o linie electrica subterana până la postul de transformare ce se va construi pe parcela studiată.

Se propune devierea liniei aeriene de telefonie Telekom pe tronsonul ce traversează parcelele care fac obiectul prezentului PUZ conform planșei 04 „Reglementări rețele tehnico edilitare”

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea surselor de poluare

Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor

Deșeurile menajere se vor colecta la punctul gospodăresc situat pe parcelă și de aici în cadrul sistemului de colectare si depozitare a municipiului Satu Mare.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatii rutiere

Accesul rutier se va amenaja in conformitate cu reglementarile Normativului AND600/2015 privind amenajarea intersectiilor la nivel de drumuri publice cap.V intersectii nesemaforizate. In conformitate cu prevederile acestui normativ cao.V al.5.2.2 pentru zonele de drum in care viteza

maxima permisă este cuprinsă între 50 Km/h și 70 Km/h este necesară amenajarea unei intersecții la dreapta cu Pană(pinten) de viraj pe lungime de 35 m și cu raza minimă de 25 m.

Vor fi permise doar relații de dreapta în dreptul intrării și ieșirii din stația de carburanți, marcajul va fi prevăzut cu linie continuă.

În zona ieșirii din viitoarea stație de carburanți se va monta un indicator „STOP” , un indicator „Obligatoriu la dreapta” precum și un indicator „accesul interzis”.

În zona intrării în viitoarea stație de carburanți se va monta un indicator cu limitarea vitezei de circulație la 5 Km/h în incintă precum și un indicator orientat spre stația de carburanți „accesul interzis” pentru interzicerea ieșirii autovehiculelor pe zona de intrare.

Pe accesele propuse se asigură accesul autospeciălor ISU.

Canal CE1

Pe porțiunea parcelelor studiate canalul CE1 se va tuba conform avizului ANIF și va fi prevăzut cu 3 camine de vizitare cu distanța de 50 m între ele.

Linie aeriană Telekom

Pe porțiunea parcelelor studiate linia aeriană Telekom va fi deviată la limita parcelelor înspre canalul CE1.

Circulația terenurilor

Terenul corespunzător rămâne în proprietatea privată a beneficiarului și se propune introducerea în intravilanul municipiului Satu Mare..

Zone verzi

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă în suprafața de 716,85 mp ce reprezintă 15% din suprafața parcelelor conform HG525/1996.

Zonele verzi și plantate prevăzute sunt cu rol decorativ.

4 CONCLUZII

Odată cu realizarea stației de carburanți municipalității Satu Mare i se sporește baza de impozitare din activitatea stației cât și cu contribuțiile proiectantului și constructorului pe perioada de dezvoltare a proiectului. Pe lângă aceste consecințe realizarea stației de carburanți va duce la dezvoltarea zonei și impulsionarea proprietarilor pentru realizarea altor investiții similare.

Prin realizarea investițiilor se dinamizează activitatea economică a societăților comerciale de pe tot lanțul economic de la constructor , furnizor de materiale, proiectanți, instituții emitente de avize și autorizații, furnizori de utilități cât și perceperea de taxe și impozite de pe urma acestor activități.

Sursele de finanțare sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarului.

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Dispozitii generale

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau prescripțiile generale cuprinse în Regulamentul general de urbanism, Legea 350/2001

I. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procentul de ocupare a terenului POT=50%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1
- Regim de înălțime :P- P+1
- Aliniament: 7,50 m din ax DN19 pentru copertina
12,75 m din ax DN19 pentru cladire statie
- Accesul pe parcele se face din DN19-Drumul Careiului
- Se va asigura 12 loc de parcare pt. autovehicule
3 locuri pt. autocamioane
- La proiectarea constructiilor si instalatiilor propuse se vor respecta normele prevazute in NP004/2003

II. Zonificare functională

- Zona de instituii servicii-activități conexe circulației rutiere.

III. Morfologie urbana

Tipul imobilelor admise:

- Constructii cu caracter comercial-servicii, arhitectura contemporana.
- Parcelele studiate se vor introduce in intravilanul municipiului Satu Mare

IV. Interdicții temporare și servituți

- Pe portiunea parcelor studiate canalul CE1 se va tuba conform avizului ANIF si va fi prevazut cu 3 camine de vizitare cu distanta de 50 m intre ele.In aceasta zona se poate planta doar vegetatie joasa(tip gazon)
- Pentru realizarea tubarii canalului CE1 din administratia ANIF se va elabora un proiect tehnic cu detalii de executie-solutie agreata de ANIF, care se va depune la ANIF in

vederea obtinerii avizului de specialitate. Solutia propusa trebuie vizata de verificator tehnic atestat in lucrari de imbunatatiri funciare

V. Echipare edilitara, dotări

- Echiparea edilitară se va face conform planșei cu echipamente edilitare și se va realiza de către investitor.
- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare. Punctul gospodaresc se amplasează în interiorul parcelei.

VI. Interdicții definitive

- Orice fel de activități economice neconforme cu funcțiunea propusă.

Întocmit,
arh. Mircea Corodan