

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE PUZ "ANSAMBLU REZIDENȚIAL P+6" APROBAT
PRIN HCL NR.16/26.01.2023 CU PARCARE SUPRATERANĂ

AMPLASAMENT STR. FÂNTÂNELE,NR.23/A, SATU MARE

BENEFICIAR SC POP SISTEM SRL

DATA ELABORĂRII septembrie-noiembrie 2023

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie renunțarea la parcarea subterană aprobată prin HCL nr.16/2023 și amenajarea unei parcări **supraterane** care să deservească ansamblul rezidențial format din trei imobile de locuit cu un regim de înălțime P+6. Fiecare imobil va avea un număr de 28 unități locative .

Se vor amenaja alei carosabile, zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcări conform puz aprobat prin HCL nr.16/26.01.2023.

Necesarul de parcări pentru ansamblul rezidențial cu 3 imobile P+6 este de 152 locuri. Inițial prin puzul aprobat din totalul de 152 de locuri de parcare necesare 42 dintre acestea erau prevăzute la subsol și 110 la nivelul solului. Pe extinderea propusă în suprafață de 1060 mp se vor amenaja **45** de locuri ce se vor adăuga la cele 107 locuri de parcare la nivelul solului propuse și autorizate în baza HCL nr.16/2023.

Gabaritul parcarilor va fi de 2,30/5,00 m, alei carosabile de 6,00 m.

Accesul pe parcelă se va face ca și în prezent din str. Fântânele pe cele două alei existente una situată între construcția P+1 a SC Europrima srl și blocul de locuit P+4 iar cealaltă din nordul parcelei alei adiacentă locurilor de parcare din cvartalul de blocuri P+4.

Număr total de unități locative rămâne neschimbat respectiv 84 unități locative

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislatia în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.189252 în suprafață totală de 7176 mp a rezultat în urma comasării parcelelor cu nr. cad.188927, 188709, și nr. cad 189119 în baza certificatului de urbanism nr. 383/08.06.2023 respectiv 6116 mp reglementați + 1060 mp extindere puz aprobat.

Parcela cu nr.cad.189252 din cf. nr.189252 în suprafața totală de 7176 mp este proprietatea societății POP SISTEM SRL.

EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere al funcțiunii propuse respectiv parcare aceasta este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă respectiv imobilele de locuințe colective P+4 învecinate și ansamblul rezidențial P+7 de perspectivă avizat prin puz anterior respectiv al ansamblului rezidențial P+6 aprobat prin HCL nr.16/2023.

Conform certificatului de urbanism nr.484/14.07.2023 funcțiunea propusă este cea de parcare care să deservească ansamblul de locuințe P+6 aprobat prin HCL nr.16/2023.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Satu Mare pe str.Fântânele nr.23/A având vecinătățile următoare:

- Nord – parcele private imobil SC CEPROM SA
- Est- zonă industrială fără activitate Botiș Cristian Antonio Trans srl
- Sud – parcelă privată SC EUROPRIMA, și teren liber de construcții
- Vest –zonă reglementată anterior prin HCL nr.16/2023 urmată de zonă verde, alei ansamblu locuințe P+4

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere al reliefului terenul este relativ plat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zona:

Terenul în suprafață de 1060 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, str.Fântânele și are funcțiunea existentă de curți construcții. Pe acest teren se vor amenaja 45 locuri de parcare supraterrane care vor deservi ansamblul rezidențial P+6 aprobat.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

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

Pe str. Fântânele există rețea de apă și rețea de canalizare, rețea de gaz metan presiune redusă PEØ90.

Pe parcelă în partea de nord-vest există căminul de apă cu Ø63 și SRM gaz metan.

b) Alimentare cu energie electrică

În zonă există PTZ pe str.Fântânele în vecinătatea Europrima srl.

c) Telefonie - situația existentă

Terenul studiat se află în zona de acoperire de rețelelor de telefonie mobilă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu există probleme de mediu deosebite.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.50/19.10.2023 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.484/14.07.2023 respectiv planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.16/2023.

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 CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcelă se va face ca și în prezent din str. Fântânele pe cele două alei existente una situată între construcția P+1 a SC Europrima srl și blocul de locuit P+4 iar cealaltă din nordul parcelei alei adiacentă locurilor de parcare din cvartalul de blocuri P+4.

Se vor amenaja alei carosabile, zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcări conform puz aprobat prin HCL nr.16/26.01.2023.

Necesarul de parcări pentru ansamblul rezidențial cu 3 imobile P+6 este de 152 locuri. Inițial prin puzul aprobat din totalul de 152 de locuri de parcare necesare 42 dintre acestea erau prevăzute la subsol și 110 la nivelul solului. Pe extinderea propusă în suprafață de 1060 mp se vor amenaja **45** de locuri ce se vor adăuga la cele 107 locuri de parcare la nivelul solului propuse și autorizate în baza HCL nr.16/2023.

Gabaritul parcarilor va fi de 2,30/5,00 m, alei carosabile de 6,00 m.

3.4 ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea existentă și menținută este de zonă de locuit-locuinte colective

Se propune funcțiunea de parcare zona de extindere puz

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PRIN EXTINDERE PUZ

— Suprafata zonă construibilă	1435 mp	20%
— Suprafata zone verzi,loc de joaca/loisir	1435 mp	20%
— Suprafata alei carosabile, parcaje, terase private	4306 mp	60%
TOTAL suprafata teren	7176,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 20%
Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1,8
Regim de înălțime P+6
Aliniament: liber în interiorul parcelei
Număr maxim de unități locative 84

Calculul parcarilor

Locuri asigurate 152 din care 45 amenajate pe zona de extindere PUZ

Calcul zone verzi si locuri de joacă

Minim 2,5 mp/locuitor zone verzi

Minim 1,5 mp/locuitor loc de joacă

84 unit.loc.x3,5 locuitori=294 locuitori

Total zone verzi si loc de joacă

294 locuitori x (2,5+1,5)=1176 mp

Suprafata asigurata minim 1176 mp

La proiectarea imobilelor propuse se vor respecta normele de securitate la incendiu. La nivelul solului, în incintă se vor prevedea doi hidranți exteriori.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Ansamblu rezidential se poate racorda la rețelele edilitare existente pe str. Fântânele.

Alimentare cu apa, canalizare, gaz metan

Se va realiza rețea de gaz prin extinderea rețelei PEØ 90 de pe str. Fântânele pe traseul aleii din vecinătatea Europrima srl.

Se va realiza racordarea la rețeaua de apă din căminul de apă cu Ø63 existent pe parcelă în partea de nord-vest.

Rețeaua de canalizare se va realiza prin racordare la rețeaua existentă la vest de parcelă între imobilul P+4 și terenul studiat.

La nivelul solului, în incintă se vor prevedea doi hidranți exteriori.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Alimentare cu energie electrică se va face din postul de transformare PTZ existent pe str.Fântânele pe traseul aleii din vecinătatea Europrima srl printr-o linie electrică subterană.

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

Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a municipiului Satu Mare. Se va realiza un punct gospodăresc de colectare a deșeurilor în 5 fracții dimensionat corespunzător numărului de locuitori.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatii rutiere

Accesul pe parcelă se va face ca și în prezent din str. Fântânele pe cele două alei existente una situată între construcția P+1 a SC Europrima srl și blocul de locuit P+4 iar cealaltă din nordul parcelei alei adiacentă locurilor de parcare din cvartalul de blocuri P+4.

Gabaritele aleilor și a trotuarelor vor fi de 6,00 m lățime pentru alei respectiv 1,10 m pentru trotuare.

Circulatia terenurilor

Terenul corespunzător ramâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Zone verzi

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă în suprafata de **1435 mp** ce reprezintă 20% din suprafata terenului.

Zonele verzi ambientale sunt prevăzute în zona privată dintre limitele existente ele având un caracter obligatoriu.

4 CONCLUZII

Odată cu realizarea ansamblului de locuit P+6 compus din 3 de imobile de locuit cu parcare supraterana care fac obiectul acestui plan urbanistic zonal, municipalității Satu Mare i se sporește baza de impozitare cu imobilele nou propuse situate într-o zonă rezidențială a municipiului cât și cu contribuțiile proiectantului și constructorului pe perioada de dezvoltare a proiectului. Pe lângă aceste consecințe realizarea acestui complex va duce la dezvoltarea zonei de locuit și impulsionează 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.

SITE
www.primariasm.ro
GLS
GLS
SITE
www.primariasm.ro

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

Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procentul de ocupare a terenului POT=20%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1,8
- Regim de înălțime : P+6
- Aliniament: aliniament liber în interiorul parcelei
- Hmax la atic 22,00 m, 24,00 m la putul liftului
- Accesul pe parcelă se face din strada Fântânele
- Se vor asigura 152 locuri de parcare
- La 10 locuri de parcare/garare se va asigura o stație de încărcare electrică
- Se va asigura 1 spațiu destinat depozitării bicicletelor min. 1 bicicletă /apartament
- Se vor asigura minim 2,5 mp/locuitor de zonă verde
- Se va asigura minim 1,5 mp/locuitor pt. loc de joacă
- Echipare edilitară conform planșei cu echipamente edilitare
- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare punctul gospodăresc se amplaseaza în interiorul parcelei.

Zonificare funcțională

Zonă de locuit –locuinte colective cu parcare supraterana

Întocmit,
arh. Mircea Corodan