

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL”ANSAMBLU REZIDENTIAL P+6”

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

BENEFICIAR SC POP SISTEM SRL

DATA ELABORĂRII martie-august 2022

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie realizarea unui ansamblu rezidențial format din trei imobile de locuit cu un regim de înălțime P+6. Fiecare imobil va avea 28 unități locative cu suprafețe utile până în 80 mp câte 4 pe fiecare nivel.

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 alea adiacentă locurilor de parcare din cvartalul de blocuri P+4.

Parcățile necesare vor fi amenajate la nivelul solului și parțial subteran. Se vor amenaja alei pietonale și carosabile, zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcări, zone verzi și loc de joacă conform HCL 350/23.12.2021.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.185050 din CF nr.185050 în suprafață de 5733 mp este proprietatea SC POP SISTEM SRL.

Parcela cu nr. cad.186756 din CF nr.186756 în suprafață de 383 mp este proprietatea SC POP SISTEM SRL.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Terenul în suprafață totală de 6116 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, str.Fântânele nr.23/A și are funcțiunea existentă conform extras c.f. de curți construcții respectiv construcții industriale și edilitare. Conform certificatului de urbanism nr.241/28.03.2022 funcțiunea propusă este cea de zonă de locuit.

Locuințele propuse P+6 volumetric vor face legătura între cele două regimuri de înălțime P+4- ansamblu de locuințe colective- str.Fântânele, respectiv ansamblul de locuințe colective P+7 de perspectivă aprobate prin PUZ anterior.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

- Nord- alee(drum), parcări
- Sud – parcelă privată SC EUROPRIMA, și teren liber de construcții
- Est – parcele private imobil SC CEPROM SA, zonă industrială fără activitate Botiș Cristian Antonio Trans srl
- Vest –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 6116 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, str.Fântânele și are funcțiunea existentă de curți construcții. În prezent pe teren există edificate construcții industriale și edilitare fără activitate.

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.13/19.05.2022 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.241/28.03.2022.

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.

Parcățile necesare vor fi amenajate la nivelul solului și parțial subteran. Se vor amenaja alei pietonale și carosabile, zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcare, zone verzi și loc de joacă conform HCL 350/23.12.2021.

3.4 ZONIFICARE FUNCIONALĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit-locuinte colective

BILANȚ TERITORIAL

— Suprafata zonă construibilă	1223,20 mp	20%
— Suprafata zone verzi, loc de joacă/loisir	1223,20 mp	20%
— Suprafata alei carosabile, parcaje, terase private	3669,60 mp	60%
TOTAL suprafata teren	6116,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 20%

Coefficient 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 din care:

84 cu suprafeța utilă până în 80 mp

Calculul parcarilor

Pentru apartamente cu suprafețe utile până în 80 mp

$84 \times 1,5 \text{ locuri/apt} \times 1,2 \text{ pt. vizitatori} = 151,2$ Rot=152

Locuri asigurate 152 din care 42 în subteran

Calcul zone verzi și locuri de joacă

Minim 2,5 mp/locuitor zone verzi

Minim 1,5 mp/locuitor loc de joacă

$84 \text{ unit.loc.} \times 3,5 \text{ locuitori} = 294 \text{ locuitori}$

Total zone verzi și loc de joacă

$294 \text{ locuitori} \times (2,5 + 1,5) = 1176 \text{ mp}$

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.

Studiu de însorire

La solstițiul de iarnă soarele răsare cu 23 grade 27 minute(23,45grade) la SUD de punctul cardinal EST și apune tot cu același unghi spre SUD față de punctul cardinal VEST. În aceste condiții se înregistrează cea mai scurtă zi din an de 8 ore și 50 minute (530 minute). Prin urmare pentru fiecare minut corespunde o deplasare a soarelui pe bolta cerească de la răsărit la apus cu 0,2511 grade (0,2511 grade x 530 minute = 133,10 grade).

Conform normelor sanitare în vigoare timpul minim de însorire la solstițiul de iarnă este de 90 minute respectiv 1 oră și 30 minute.

Amplasarea construcțiilor propuse oferă posibilitatea însoririi ferestrelor camerelor de locuit de pe fațada estică a imobilului P+4 existent din str. Fântânele după cum urmează:

Astfel pentru fiecare fereastră a camerelor de locuit s-a calculat dimensiunea în grade a conului de însorire și s-a convertit în minute (vezi planșele 07,08,09,10,11)

PARTER

	Unghi con(grade)	minute	Ore,minute,secunde
Fereastră 1	25,09	99,92	1 h 39 min.55 sec.
Fereastră 2	25,82	102,82	1h 42 min. 49 sec.
Fereastră 3	26,50	105,53	1h 45 min. 31 sec.
Fereastră 4	22,14	88,17	1h 28 min. 10 sec.
Fereastră 5	16,36	65,15	1h 5 min. 9 sec.
MEDIE		92,31	1h 32 min. 18 sec.

ETAJ 1

	Unghi con(grade)	minute	Ore,minute,secunde
Fereastră 1	30,11	119,91	1 h 59 min.55 sec.
Fereastră 2	29,04	115,65	1h 55 min. 39 sec.
Fereastră 3	29,85	118,87	1h 58 min. 52 sec.
Fereastră 4	25,71	102,38	1h 42 min. 22 sec.
Fereastră 5	22,87	91,07	1h 31 min. 4 sec.
MEDIE		109,57	1h 49 min. 34 sec.

ETAJ 2

	Unghi con(grade)	minute	Ore,minute,secunde
Fereastră 1	30,94	123,21	2 h 3 min.12 sec.
Fereastră 2	38,11	151,77	2h 31 min. 46 sec.
Fereastră 3	37,63	149,86	2h 29 min. 51 sec.
Fereastră 4	31,60	125,84	2h 5 min. 50 sec.
Fereastră 5	25,32	100,83	1h 40 min. 49 sec.
MEDIE		130,30	2h 10 min. 18 sec.

ETAJ 3

	Unghi con(grade)	minute	Ore,minute,secunde
Fereastră 1	35,38	140,90	2 h 20 min.54 sec.
Fereastră 2	44,38	176,74	2h 56 min. 44 sec.
Fereastră 3	46,01	183,23	3h 3 min. 13 sec.
Fereastră 4	32,36	128,87	2h 8 min. 52 sec.
Fereastră 5	25,32	100,83	1h 40 min. 49 sec.
MEDIE		146,11	2h 26 min. 6 sec.

ETAJ 4

	Unghi con(grade)	minute	Ore,minute,secunde
Fereastră 1	47,91	190,80	3 h 10 min.48 sec.
Fereastră 2	48,32	192,43	3h 12 min. 25 sec.
Fereastră 3	46,01	183,23	3h 3 min. 13 sec.
Fereastră 4	32,36	128,87	2h 8 min. 52 sec.
Fereastră 5	25,32	100,83	1h 40 min. 49 sec.
MEDIE		159,23	2h 39 min. 13 sec.

Ferestrele 6 și 7 se află în conul propriu de umbrire .

Valoarea unghiului altitudinii solare luata in calcul la solstitiul de iarna este conform diagramei furnizata de <http://solardat.uoregon.edu/SunChartProgram.html> pentru coordonatele geografice corespunzatoare Satu Mare str. Fantanele.

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 si a trotuarelor vor fi de 6,00 m latime 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 suprafața de **1223,20** mp ce reprezintă 20% din suprafața 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 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 proprietarii 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

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 va asigura minim 1,5 loc de parcare / unitate de locuit +20% pentru vizitatori
- 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.

Întocmit,
arh. Mircea Corodan