

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„Zonă de locuit-locuință individuală
în mun. Satu Mare, str. Sătmărel nr. 13
pe parcelele cu nr. cad.164146, 164147”
Faza P.U.Z.

Beneficiari: Paul Florin Ioan, Paul Ileana Daniela

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

Data elaborării: aprilie 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. 1:5000 | 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 „Zonă de locuit-locuință individuală în mun. Satu Mare, str. Sătmărel nr. 13 pe parcelele cu nr. cad.164146, 164147” Faza P.U.Z. |
| Beneficiari: | Paul Florin Ioan, Paul Ileana Daniela |
| Proiectant: | Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR |
| Data elaborării: | aprilie 2023 |

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea amplasării pe cele două parcele a unei locuințe individuale cu anexele respective.

Obiective principale:

- rezolvarea accesului carosabil și pietonal de pe str. Sătmărel.
- stabilirea amprente maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime.
- stabilirea amplasării locuinței în interiorul celor două parcele: reglementarea distanței față de stradă și față de limitele laterale precum și limita posterioară.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin racordarea la rețeaua de apă, rețeaua de energie electrică.

Canalizarea și încălzirea se rezolvă în sistem local.

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, str. Sătmărel la sud de stradă conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcelele cu nr. cad. 164146 de 2294 m² și 164147 de 2295m² cu suprafața totală de 4589 m². Acest teren în suprafață totală de 4589 m² este zonă de locuit nereglementată și se va reglementa prin prezentul P.U.Z. cu zonificarea funcțională de zonă de locuit.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la nord de strada Sătmărel
- la est și vest de zonă de locuit existent
- la sud de pâraul Homorodul Vechi Hr 548.

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 ±0,00 m și -0,20 m : pământ vegetal
între -0,20 m și -2,70 m: argilă prăfoasă gălbuie-cenușie
între -2,70 m și -3,80 m: argilă prăfoasă gălbuie
între -3,80 m și -6,00 m: argilă prăfoasă nisipoasă cenușie-gălbuie-roșietică

Nivelul suprafreatic nu a fost interceptat.

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 nord de str. Sătmărel. Există acces pe parcela cu nr. cad. 164146.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,4589 ha având o singură zonă funcțională:

1. Zonă de locuit nereglementă. Suprafața zonei este de 0,4589 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

| Nr. crt. | Zone funcționale | Existent | |
|----------|-----------------------------|----------|-----|
| | | Ha | % |
| 1. | Zonă de locuit nereglementă | 0,4589 | 100 |
| | TOTAL TERITORIU PUZ | 0,4589 | 100 |

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe str. Sătmărel. Există branșament de apă.

2.5.2. Canalizarea

Nu există rețea de canalizare în zonă.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se situează pe str. Sătmărel.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețea de gaze naturale în zonă.

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. 926/11.11.2022 și ale avizului de oportunitate nr. 13/17.02.2023

Terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

- Elaborare și aprobare P.U.Z.: Pe parcelele cu nr. cad. 164146, 164147 și relația cu vecinătățile
- Funcțiuni: zonă de locuit - locuință individuală, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi
- Regim de înălțime: P - P+1 eventual cu demisol
- P.O.T.maxim: 35%
- C.U.T. maxim: 1,05
- Aliniamente: se studiază în P.U.Z.
- 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 la minim 1,20 m față de nivelul terenului natural.

Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă: 333 kPa.

3.3.Organizarea și modernizarea circulației

În vederea asigurării accesului rutier se propun următoarele :

-realizarea unui acces nou din str. Sătmărel în partea de est a parcelei cu nr. cad. 164147 cu un carosabil de 5 m și trotuar de 1,00 m pe o parte.

Realizarea parcarilor

Locuința va avea spații de parcare, garare individuală în interiorul lotului.

3.4.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

3.4.1.Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă locuințe
- Zonă circulație rutieră
- Zonă verde individuală
- Teren agricol

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

| Nr. crt. | Zone funcționale | Existent | | Propus | |
|----------|----------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | | Ha | % | Ha | % |
| 1. | Zonă locuințe | 0,4589 | 100 | 0,0338 | 7,37 |
| 2. | Zonă circulație rutieră | - | - | 0,0314 | 6,84 |
| 3. | Zonă verde individuală | - | - | 0,1497 | 32,62 |
| 4. | Teren agricol | - | - | 0,2440 | 53,17 |
| | TOTAL TERITORIU PUZ | 0,4589 | 100 | 0,4589 | 100 |

1. Zona de locuințe. Cuprinde locuința individuală prezentată informativ. Suprafața zonei este de 0,0338 ha cu o pondere de 7,37 %. Locuința existentă se propune pentru demolare.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală informativ. Suprafața zonei este de 0,0314 ha cu o pondere de 6,84 %.

3. Zonă verde individuală. Zona este prezentată informativ. În zona edificabilă se pot construi anexe ale locuinței. Suprafața zonei este de 0,1497 ha cu o pondere de 32,62%

3. Teren agricol. Suprafața zonei este de 0,2440 ha cu o pondere de 53,17%.

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

Amplasarea se va face astfel:

- Locuința individuală izolată.
- Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate.

Retragerea față de aliniament este stabilită astfel:

- La 5 m de limita de proprietate spre str. Sătmărel conform planșei A3.
- Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

- La 2 m de limitele de proprietate din est și vest.

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

- Minim 85,81 m de limita posterioară.

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.

| Grad de rezistență la foc | Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc | | |
|---------------------------|--|-----|------|
| | I-II | III | IV-V |
| I-II | 6 | 8 | 10 |
| III | 8 | 10 | 12 |
| IV-V | 10 | 12 | 15 |

3.4.4. Regimul de înălțime

Minim: Parter eventual cu demisol

Maxim: P+1 eventual cu demisol, H max. streășină 8 m, H max. coamă 12 m

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,05

3.5. Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

Se propune o rețea de incintă de la căminul de branșare, apometru existent. Lungimea rețelei este de cca 40m. 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

Canalizarea se rezolvă în sistem local cu bazin vidanjabil. La realizarea rețelei comunale de canalizare se va executa racordarea la această rețea. Lungimea rețelei de incintă este de cca 25 m.

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

Rețeaua de alimentare cu energie electrică formată din linie electrică aeriană de 0,4 kV se situează pe str. Sătmărel.

Se execută branșament pentru locuința propusă. În apropierea limitei spre stradă se amenajează un bloc de măsură și de protecție. Lungimea branșamentului subteran este de cca. 35 m.

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.

3.5.4. Încălzirea

Încălzirea se rezolvă în sistem local. Nu există rețea de gaze naturale în zonă.

3.5.5. Gospodăria comunală

Apele menajere se înmagazinează în bazin vidanjabil și vor fi evacuate de Apaserv.

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele și vor fi evacuate de societatea de salubritate.

3.6. Protecția mediului

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 totală a terenului cuprins în P.U.Z. = 4589 m².

Terenuri în domeniul privat :

-parcela cu nr. cad. 164146 înscrisă în C.F. nr. 164146

S = 2294 m²

-parcela cu nr. cad. 164147 înscrisă în C.F. nr. 164147

S = 2295 m²

Se propune alipirea celor două parcele.

3.7.2. Circulația terenurilor

Nu este nevoie de donație în domeniul public.

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. Înscrisoare 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. 926 din 11.11.2022
- Aviz de oportunitate nr. 13 din 17.03.2023
- Copia extraselor C.F. nr.164146 și 164147
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 4431 / 16.03.2023
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214149196 / 16.03.2023
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM 85144 / 21.03.2023
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040230315635 / 31.03.2023
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 3819098 / 10.04.2023
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 94 / 31.03.2023
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr.419 / 18.04.2023
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 59 / 20.03.2023
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 42 / 15.03.2023
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 16706 / 14.03.2023
- Aviz ANIF, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare nr. 35 / 15.03.2023

Satu Mare
aprilie 2023

Întocmit
arh. Varga Ludovic
atestat R.U.R