

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: **Plan urbanistic zonal**
„ P.U.Z. Hală prestări servicii auto
în mun. Satu Mare, str. Spicului
pe parcela cu nr. cad. 164883 ”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: SCC SERV SRL

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

Data elaborării: noiembrie 2021

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: 500	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1: 500	A3
Ilustrare urbanistică	sc. 1: 500	A3a
Echiparea tehnico edilitară	sc. 1: 500	E4
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500	A5

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal „P.U.Z. Hală prestări servicii auto în mun. Satu Mare, str. Spicului pe parcela cu nr. cad. 164883 ” Faza P.U.Z.
Beneficiar:	SCC SERV SRL
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	noiembrie 2021

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 amplasarea unei dotări de servicii.

Obiective principale:

- 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 racordarea la rețeaua de apă, rețeaua de energie electrică și gaze naturale. Canalizarea se va rezolva în sistem local până la realizarea rețelei comunale.

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 vest de str. Spicului conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 164883 cu suprafața de 1236 mp.

Zonificarea funcțională se modifică din zonă de industrie în zonă de servicii.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la est de strada Spicului.
- la nord, vest și sud de zonă de industrie

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 -0,60 m: umplutură pământ

între -0,60 m și -1,70 m: argilă prăfoasă gălben-cenușie

între -1,70 m și -2,20 m: argilă cenușie gălbenă

între -2,20 m și -5,00 m: argilă vânăță cenușiu gălbuie

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 est de str. Spicului.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,1236 ha având o singură zonă funcțională:

1. Zonă de industrie. Suprafața zonei este de 0,1236 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Zonă de industrie	0,1236	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1236	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe str. Spicului. Construcția existentă este bransată la rețea.

2.5.2. Canalizarea

Nu este rețea de canalizare pe str. Spicului. Canalizarea se rezolvă în sistem local cu bazin vidanjabil.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică se situează pe str. Spicului. Construcția existentă este bransată a rețea.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se situează pe str. Spicului. Construcția existentă este bransată a 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. 114 / 02.03.2021 și ale avizului de oportunitate nr. 57 / 16.08.2021

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. 164883 și relația cu vecinătățile

-Funcțiuni: zonă de servicii, zonă dotări tehnico edilitare, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi

-Regim de înălțime: P-P+M

-P.O.T.maxim: 50%

-C.U.T. maxim: 1,00

-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 galben cenușie 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 între 300 kPa.

3.3.Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal este asigurat din str. Spicului și se păstrează și în viitor.

Necesarul de parcuri

Dotarea de servicii auto va avea 12 locuri de parcare pe baza necesarului stabilit de beneficiar.

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

3.4.1.Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de servicii
- Zonă dotări tehnico edilitare
- Zonă circulație rutieră
- Zonă verde

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de servicii	-	-	0,0504	40,78
2.	Zonă dotări tehnico edilitare	-	-	0,0049	3,96
3.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,0625	50,57
4.	Zone verzi	-	-	0,0058	4,69
5.	Zona de industrie	0,1236	100	-	-
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1236	100	0,1236	100

1. **Zonă de servicii.** Cuprinde clădirile de servicii auto. Clădirea existentă parter C1 se demolează parțial se extinde spre vest și se mansardează parțial. Clădirea existentă parter C2 se păstrează.

Suprafața zonei este de 0,0504 ha cu o pondere de 40,78 %.

2. **Zonă dotări tehnico-edilitare.** Cuprinde bazinul vidanjabil, separatorul de ulei, rezervorul colector și rezerva de apă PSI existenta. Suprafața zonei este de 0,0049 ha cu o pondere de 3,96 %.

3. **Zonă circulație rutieră.** Cuprinde circulația carosabilă și pietonală. Suprafața zonei este de 0,0625 ha cu o pondere de 50,57 %.

4. **Zone verzi.** Cuprinde zona verde din interiorul lotului. Suprafața zonei este de 0,0058 ha cu o pondere de 4,69 %

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

Amplasarea se va face astfel:

- Izolat. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate față de str. Spicului.

Retragerea minimă față de aliniament:

- Pe limita de proprietate la clădirea C1
- 6 m față de str. Spicului la clădirea C2
- Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

- La distanța de min. 1 m față de limita de proprietate din nord.
- La distanța de min. 13,75 m față de limita de proprietate din sud

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

- La distanța de min. 1m la clădirea C1.
- Pe limita de proprietate la clădirea C2.

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

Maxim: P+M. H max. la streșină 8 m și 12 m la coamă.

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi: P.O.T. maxim 50% C.U.T. maxim 1,00

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 str. Spicului. S-a prevăzut cămin de branșament apă cu apometru situată în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

S-a prevăzut 1 hidrant exterior pentru stins incendiu conform planșei E4 pe strada Spicului. Rezerva de apă PSI existentă se păstrează.

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. Se propune realizarea unui bazin vidanjabil nou în locul celui existent din cauza extinderii clădirii C1. După realizarea canalizării comunale se va racorda la această rețea.

Apele pluviale de pe carosabil se vor evacua prin intermediul unui separator de ulei și nisip care se va deversa într-un rezervor colector cu instalații de drenaj.

Canalizarea se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Se propune executarea unui branșament nou în cazul în care se impune de la rețeaua de pe str. Spicului.

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 în cazul în care se impune de la rețeaua de pe str. Spicului.

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 bazin vidanjabil până la realizarea rețelei 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.= 1236 m².

Terenuri în domeniul privat : parcela cu nr. cad. 164883 înscrisă în C.F. nr. 164883, S = 1236 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. 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. 114 din 02.03.2021
- Aviz de oportunitate nr.57 din 16.08.2021
- Copia extrasului C.F. nr. 164883
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 17148 / 12.10.2021
- Aviz Delgaz Grid nr. 213280854 / 24.09.2021
- Acord de principiu Electrica S.A. nr. SM 224562 / 12.10.2021
- Aviz Electrica S.A. nr. 6040210905332 / 01.10.2021
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 312 / 14.10.2021
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 4130277 / 19.10.2021
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 308/ 11.10.2021
- Decizia etapei de încadrare nr. 1157 / 08.11.2021, al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 233 / 07. 10. 2021
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 51215 / 04.10.2021

Satu Mare
noiembrie 2021

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