

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în
mun. Satu Mare, zona Drum Lazuri
pe parcela cu nr. cad. 189259”
Faza P.U.Z.

Beneficiari: STRANGO IOAN MUGUR, STRANGO DELIA TEODORA

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

Data elaborării: februarie 2024

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 urbanistica	-	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 „ P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în mun. Satu Mare, zona Drum Lazuri pe parcela cu nr. cad. 189259” Faza P.U.Z.
Beneficiari:	STRANGO IOAN MUGUR, STRANGO DELIA TEODORA
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	februarie 2024

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 amprentei 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. Alimentarea cu energie electrică, canalizarea și încălzirea se va rezolva 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, la nord-est de drumul județean DJ 194 Satu Mare – Lazuri conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 189259 cu suprafața de 2388 mp.

Zonificarea funcțională nu este reglementată și se propune zonă de instituții și servicii.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la sud-vest de DJ 194.
- la nord-vest, nord-est și sud-est de teren agricol

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe două foraje geotehnice. Poziția acestora este reprezentată pe planșa A2.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

- între ±0,00 m și -0,40 m: pământ vegetal, umplutură pământ
- între -0,40 m și -0,90 m respectiv -1,00 m: argilă prăfoasă cafenie-cenușie
- între -0,90 m respectiv -1,00 m și -1,80 m respectiv -1,90 m: argilă prăfoasă slab nisipoasă cenușie cafenie
- între -1,80 m respectiv -1,90 m și -3,30 m respectiv -3,50 m: nisip argilos cenușiu roșietic
- între -3,30 m respectiv -3,50 m și -6,00 m: argilă nisipoasă cenușiu roșietică

Nivelul suprafreatic a fost interceptat la -2,00 m la F1 și -2,10 m la F2.

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 sud-vest de DJ 194 din care se face accesul pe teren.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,2388 ha având o singură zonă funcțională:

1. Teren agricol. Suprafața zonei este de 0,2388 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Teren agricol	0,2388	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,2388	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează în zona DJ 194. Nu există branșament de apă.

2.5.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare sub presiune se situează în zona DJ 194. Nu există racordare la această rețea.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona DJ 194 există o linie electrică aeriană de 110 kV. Nu există branșament de energie electrică.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona DJ 194 există o rețea de gaze naturale. Nu există branșament de gaze naturale.

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. 734 / 20.10.2023 și ale avizului de oportunitate nr. 56 / 07.12.2023

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. 189259 și relația cu vecinătățile
- Funcțiuni: zonă de servicii, zonă dotări tehnico edilitare, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi
- Regim de înălțime: P-P+1
- P.O.T.maxim: 50%
- C.U.T. maxim: 1,00
- Retragere față de aliniament min 20,50 m., față de limite laterale min. 2,00 m, față de limita posterioară min. 5,00 m.
- 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 între 275 și 316 kPa.

3.3. Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal este asigurat din DJ 194 și se păstrează și în viitor.

Necesarul de parcuri

Dotarea de atelier de servicii auto va avea 17 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 instituții și 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 instituții și servicii	-	-	0,0200	8,38
2.	Zonă dotări tehnico edilitare	-	-	0,0018	0,75
3.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,1894	79,31
4.	Zonă verde	-	-	0,0276	11,56
5.	Teren agricol	0,2388	100	-	-
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,2388	100	0,2388	100

1. Zonă de instituții și servicii. Cuprinde clădirea atelierului de servicii auto. Suprafața zonei este de 0,0200 ha cu o pondere de 8,38 %.

1. Zonă dotări tehnico-edilitare. Cuprinde rezerva de apă PSI, separatorul de ulei. Suprafața zonei este de 0,0018 ha cu o pondere de 0,75 %.

3. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și platformele de dezmembrări auto. Suprafața zonei este de 0,1894 ha cu o pondere de 79,31 %.

4. Zone verde. Cuprinde zona verde din interiorul lotului. Suprafața zonei este de 0,0276 ha cu o pondere de 11,56 %

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 DJ 194.

Retragerea minimă față de aliniament:

- 20,50 m de la limita de proprietate, asigurând min. 30 m de la marginea îmbrăcămintei asfaltice a DJ.
- Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

- La distanța de min. 2 m față de limite de proprietate laterale.

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

- La distanța de min. 5 m..

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 siguranța 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+1. H max. la streășină 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 executarea unui bransament de la rețeaua de apă din zona DJ.

S-a prevăzut cămin de bransament apă cu apometru situată în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate. Se propune o rezerva de apă PSI.

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 menajeră se rezolvă prin racordarea la rețeaua existentă de canalizare sub presiune. Lungimea racordului este de cca. 25 m.

S-a prevăzut cămin racord canal situat în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

Apele pluviale de pe carosabil se vor evacua prin intermediul unui separator de ulei și nisip în șanțul adiacent DJ.

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

Se propune alimentarea cu energie electrică în sistem local cu panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate.

3.5.4.Încălzirea

Încălzirea se propune în sistem local pe bază de combustibil solid.

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 rețeaua existentă 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.= 2388 m².

Terenuri în domeniul privat : parcela cu nr. cad. 189259 înscrisă în C.F. nr. 189259, S = 2388 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. Înscrisuri 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. 734 din 20.10.2023
- Aviz de oportunitate nr.56 din 07.12.2023
- Copia extrasului C.F. nr. 189259
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 467 / 10.01.2024
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214503406 / 03.01.2024
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM / 7844 / 10.01.2024
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040231222541 / 12.01.2024
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 23 / 15.01.2024
- Aviz RDS&RCS S.A nr.4610000940 / 03.01.2024
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 3819782 / 29.12.2023
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 01 / 12.01.2024
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 127 / 01.02.2024
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 13 / 08.01.2024
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 126 / 03.01.2024
- Aviz Consiliul Județean Direcția Tehnică Serviciul Drumuri și Transporturi nr.738 / 09.01.2024
- Aviz ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare nr.1 / 09.01.2024

Satu Mare
februarie 2024

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