

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE SERVICII

SATU MARE, STR. AUREL VLAICU

NR.CAD.165509,189137

BENEFICIAR SIMA IOAN FLORIN, SIMA MIHAELA

DATA ELABORĂRII 10.2023- 04.2024

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarii, obiectul prezentei documentații urbanistice este realizarea unei zone de servicii prin extinderea zonei de servicii reglementată prin HCL nr.112/30.03.2023.

Prin HCL nr.112/30.03.2023 pe parcela cu nr.cad.181062 str. Aurel Vlaicu nr.88/A, 88/B s-a reglementat realizarea unui centru cu funcțiuni de prestări servicii cu caracter industrial, depozitare și funcțiuni complementare acestora cu imobile cu regim de înălțime P-P+1-2 concepute într-un limbaj arhitectural de tip industrial contemporan.

În prezent este realizat accesul auto pe parcelă nr. cad.181062 conform puz aprobat prin HCL nr.17/2021 în condițiile solicitate de CNAIR autorizate cu aut. de construire nr.198/21.09.2021 și recepționate conform procesului verbal nr.36/10.01.2021.

De asemenea pe parcela nr. cad.181062 reglementată sunt autorizate și sunt în execuție patru hale și sediu firmă.

Terenul în suprafață de 7400 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul și în extravilanul municipiului Satu Mare, având folosința actuală de arabil conform CF și este adiacent parcelei reglementate anterior prin HCL nr.112/2023.

Se propune extinderea zonei de servicii existente menținându-se reglementările urbanistice POT, CUT, aliniament, regim de înălțime aprobate cu HCL nr.112/2023.

La proiectarea viitoarelor imobile se vor respecta normele de securitate la incendiu.La nivelul solului, în incintă se vor prevedea hidranți exteriori.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislatia in vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr.cad.189137 din CF nr. 189137 în suprafață de 4800 mp este proprietatea dlui Sima Ioan Florin și a dnei Sima Mihaela.

Parcela cu nr.cad.165509 din CF nr. 165509 în suprafață de 2600 mp este proprietatea dlui Sima Ioan Florin și a dnei Sima Mihaela.

Parcela cu nr.cad.181062 din CF nr. 181062 în suprafață de 10000 mp este proprietatea dlui Sima Ioan Florin și a dnei Sima Mihaela și este reglementată anterior prin HCL nr.112/2023.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Aspectul architectural al zonei este unul eterogen de la sedii de firme cu diverse activități, hoteluri, spălătorii auto, funcțiuni compatibile cu artere de circulație la ieșire din localitate cu direcția spre vama Petea. Prin urmare construcțiile propuse se integrează în funcțiunile existente în zonă.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat se afla în partea de nord a municipiului Satu Mare pe frontul sudic al str.Aurel Vlaicu.

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul este relativ plat și este mărginit după cum urmează:

- Nord-parcelă reglementată prin HCL nr.112/2023-str.Aurel Vlaicu nr.88a,88b
- Nord/est-Est – str.Aurel Vlaicu și parcela Aurel Vlaicu nr.88
- Sud – șanț colmatat urmat de drum exploatare top754 și teren arabil
- Sud/Vest –canal HC771

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zonă

Terenul studiat are destinația actuală de arabil intravilan și extravilan.

ECHIPARE EDILITARĂ

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

- **Rețele de canalizare**

Pe str. Aurel Vlaicu există rețea de canalizare sub presiune Ø110 PE. Prin autorizațiile de construire anterioare s-a executat branșamentul de canalizare la parcela reglementată prin HCL nr.112/2023 adiacentă în nordul parcelelor studiate.

- **Alimentarea cu apă**

Pe str. Aurel Vlaicu există o rețea de apă din Ø110 PE. Prin autorizațiile de construire anterioare s-a executat branșamentul de apă la parcela reglementată prin HCL nr.112/2023 adiacentă în nordul parcelelor studiate.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Pe str. Aurel Vlaicu există o rețea de gaz presiune redusă PE Ø 63. Prin autorizațiile de construire anterioare s-a executat branșamentul de gaz la parcela reglementată prin HCL nr.112/2023 adiacentă în nordul parcelelor studiate.

b) Alimentare cu energie electrică

Pe str. Aurel Vlaicu există o linie LES 20 kv. Prin autorizațiile de construire anterioare s-a executat branșamentul de energie electrică și PTAB355 la parcela reglementată prin HCL nr.112/2023 adiacentă în nordul parcelelor studiate.

c) Telefonie - situația existentă

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

2.6 PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu există probleme de mediu deosebite. În zona studiată nu există situri naturale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă studiul de oportunitate avizat prin "Avizul de oportunitate" nr.8/15.02.2024 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.733/20.10.2023.

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

În prezent accesul la parcelele studiate se face din strada Aurel Vlaicu acces realizat conform PUZ aprobat prin HCL nr.17/2021.

3.4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Prin planul urbanistic zonal se propune extinderea zonei de servicii aprobată anterior prin HCL nr.112/2023 și reglementarea urbanistică a acestor parcele cu următoarea funcțiune:

- Zonă de servicii : funcțiuni de prestări servicii cu caracter industrial, depozitare și funcțiuni complementare acestora

BILANȚ TERITORIAL

Suprafață zonă construibilă	50%	8700 mp
Suprafață alei carosabile și pietonale, parcări	35%	6090 mp
Suprafețe zone verzi	15%	2610 mp
TOTAL	100%	17400 mp

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T. =50 %
Coeficient de utilizare a terenului	C.U.T.=1,5
Aliniament	- 30,00 m față de axul str.Aurel Vlaicu
Regim de înălțime construcții propuse	P-P+1-2
Hmax atic	=15,00 m
Hmax coama	=18,00 m

Parcări

Conform HG 525/1996 pentru activități desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 100- 1000 mp se vor prevedea 1 loc de parcare la o suprafață de 150 mp.

Locurile de parcare respectă normele legale de gabarit existente respectiv pentru parcări de 2,50x5,00 un loc de manevră cu lățime de la 6,00 m respectiv 2,00x6,00 pentru locuri de parcare laterale zonei carosabile . Se propune a se realiza 85 locuri de parcare aferente întregii zone de servicii respectiv 48 pe parcela reglementată anterior și 37 nou create pe parcelele studiate pentru extinderea zonei de servicii.

La proiectarea construcțiilor viitoare se vor respecta normele de securitate la incendiu. La nivelul solului, în incintă se vor prevedea hidranți exteriori pe lângă cei trei hidranți exteriori deja executați..

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Alimentare cu apa

Se propune extinderea rețelei interioare de apă executate pe parcela cu nr. cad.181062 reglementată anterior.

Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

Canalizare

Se propune extinderea rețelei interioare de canalizare executate pe parcela cu nr. cad.181062 reglementată anterior. De asemenea se va extinde și rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă pe parcela mai sus menționată. Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

Gaze naturale

Se propune extinderea rețelei interioare de gaz metan executate pe parcela cu nr. cad.181062 reglementată anterior . Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Alimentarea cu energie electrica este realizată printr-o linie electrica subterană din LES 20 kv existenta pe str. Aurel Vlaicu până la postul PTAB355 situat pe parcela

reglementată anterior prin HCL nr.112/2023. Alimentarea cu energie electrică a viitoarelor construcții se va face din acest post.

Soluția exactă de alimentare va rezulta în urma unui studiu de soluție executat de un atelier de proiectare autorizat pentru acest tip de lucrări.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea surselor de poluare

Nu există surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt riscuri naturale în zona

Depozitarea controlată a deșeurilor

Se va realiza în cadrul sistemului de colectare și depozitare a municipiului Satu Mare.

Se propune punct gospodăresc cu colectare în 5 fracții.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Circulații rutiere

Accesul auto și pietonal pe parcele se face direct din str. Aurel Vlaicu prin zona reglementată prin HCL nr.112/2023 respectiv prin prelungirea aleilor carosabile autorizate și executate.

În prezent este realizat accesul auto pe parcela nr. cad.181062 conform puz aprobat prin HCL nr.17/2021 în condițiile solicitate de CNAIR autorizate cu aut. de construire nr.198/21.09.2021 și recepționate conform procesului verbal nr.36/10.01.2021.

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 2610 mp ce reprezintă 15% din întreaga suprafață a zonei de servicii.

Circulația terenurilor

Terenul corespunzător rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor.

4. CONCLUZII

Realizarea imobilelor cu destinație de prestări servicii tip industrial, depozitare și funcțiuni conexe și complementare acestora nu afectează în nici un fel vecinătățile și funcțiunile acestora ea fiind o continuare firească a dezvoltării urbane din zonă. Din punct de vedere al funcțiilor propuse acestea sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă. 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.

Întocmit,

Arh. Mircea Corodan

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

I.Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procent de ocupare a terenului POT=50%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1,5
- Regim de inaltime P-P+1-2
 - Înălțimea maximă la atic $H_{max}=15,00$ m
 - Înălțime maximă la coamă $H_{max}=18,00$ mCote calculate de la cota de călcare a trotuarului
- Aliniament stradal:
 - La 30,00 m din axul str.Aurel Vlaicu
- Aliniament maxim în interiorul parcelei:
 - Minim H/2 față de limita posterioară a parcelei
- Aliniament față de vecinătăți:
 - Minim 3,00 m față de limita laterala a parcelelor edificabile
- Parcari :
 - Pentru activități desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 100- 1000 mp se vor prevedea 1 loc de parcare la o suprafață de 150 mp.

II.Zonificare funcțională

Zonă cu funcțiune servicii

Se pot edifica construcții cu funcțiuni de prestări servicii, funcțiuni de activități de tip industrial, depozitare,service auto, activități similare și activități conexe și compatibile acestora, sedii de firme, puncte de alimentație publică etc. ce deserveșc zona de servicii

III.Interdicții temporare și servituți

- Nu se vor executa construcții în zona de protecție a canalului Hc771 în afara împrejuririi cu elemente detașabile în vederea accesului pentru întreținerea canalului respectiv a aleii carosabile prevăzute de-a lungul canalului

IV.Echipare edilitara,dotări

- Echiparea edilitară se va face conform planșei cu echipamente edilitare și se va realiza de către investitor.

- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare.

V. Interdicții definitive

- Orice fel de activități economice sau profesionale poluante

Întocmit,
arh.ing. Mircea Corodan

www.primaria.satu-mare.ro
SITE
GLS
www.primaria.satu-mare.ro
GLS
SITE
www.primaria.satu-mare.ro