

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL "DEMOLARE CASA DE LOCUIT P CONSTRUIRE CLINICA VETERINARA"
<b>AMPLASAMENT</b>	DRUMUL CAREI, NR.100, SATU MARE
<b>BENEFICIAR</b>	SC SABADOS VET SRL
<b>DATA ELABORĂRII</b>	ian.2021-martie 2024

### 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie elaborarea planului urbanistic zonal pentru DEMOLARE CASA DE LOCUIT P ȘI CONSTRUIRE CLINICĂ VETERINARĂ cu toate facilitățile necesare acestei funcțiuni. În prezent există pe parcelă o construcție P cu funcțiunea de locuire . Casa de locuit va fi demolată urmând a se construi o clinică veterinară P-P+1. Clinica veterinară va oferi servicii medicale veterinare animalelor de companie. Accesul pe parcelă se va face ca și în prezent din Drum Carei, locurile de parcare necesare atât personalului cât și clienților vor fi amenajate pe parcela proprie. La proiectarea imobilului propus se vor respecta normele de securitate la incendiu și normele sanitare în vigoare pentru funcțiunea propusă.

De asemenea pe latura nordică a parcelei va fi amplasat un panou publicitar.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

## 2. STADIUL ACTUAL

### 2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.182964 din CF nr.182964 în suprafață de 1417 mp este proprietatea SC SABADOS VET SRL.

## **2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Terenul în suprafață de 1417 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, pe Drum Carei nr.100 și are funcțiunea existentă de curți construcții conform extras c.f. Funcțiunea propusă este cea de servicii medicale veterinare respectiv clinică veterinară. În zonă există atât funcțiunea de locuire cât și instituții servicii respectiv comerț, sedii de firme. Drumul Careiului este o arteră importantă de circulație respectiv intrare-ieșire din municipiu mobilată cu edificii cu funcțiuni mixte de comerț, prestări servicii, sedii de firme și locuire.

## **2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

Terenul studiat este situat în municipiul Satu Mare având vecinătățile următoare:

- Nord- Drum Carei
- Sud - parcele private agricole
- Vest – parcelă privată casa de locuit P nr.102
- Est – parcelă privată casa de locuit P nr.98

## **2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Din punct de vedere al reliefului terenul este relativ plat. Nu există situri naturale în zonă.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Caracteristici ale funcțiilor din zona:

Terenul în suprafață de 1417 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, Drumul Careiului nr.100 și are funcțiunea existentă de curți-construcții. Pe teren există un imobil parter ce urmează a fi demolat.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARĂ**

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

Drumul Careiului este complet echipat edilitar cu rețea de apă, rețea subterană de gaze naturale. Pe Drumul Careiului există rețea de canalizare beton Ø250 și rețea de canalizare PVC Ø315. Pe Drumul Careiului există rețea de apă Az Ø300 și rețea de apă Az Ø150

### **b) Alimentare cu energie electrică**

Pe drumul Careiului există o rețea aeriană de energie electrică .

c) **Telefonie - situatia existenta**

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

**2.7 PROBLEME DE MEDIU**

În zona studiată nu exista probleme de mediu deosebite.

**3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin "Avizul de oportunitate" nr.4/17.02.2023 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.856/21.10.2022.

**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 CIRCULATIEI**

Accesul pe parcela, auto se va realiza ca și în prezent din Drumul Careiului .

**3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA –  
REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL**

Funcțiunea propusă este de instituții servicii-servicii medicale veterinare-clinică veterinară.

**BILANȚ TERITORIAL**

— Suprafata zonă construibila	<b>566,80 mp</b>	<b>40%</b>
— Suprafata zone verzi	<b>212,55 mp</b>	<b>15%</b>
— Suprafata alei carosabile, parcaje,	<b>637,65 mp</b>	<b>45%</b>
<b>TOTAL suprafata teren</b>	<b>1417,00 mp</b>	<b>100%</b>

**INDICI URBANISTICI**

Se propun urmatorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 40%

Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1

Regim de înălțime P-P+1

Aliniament: 17,00 m de la limita nordică a parcelei

Locuri de parcare 14 locuri

La proiectarea imobilului propus se vor respecta normele de securitate la incendiu și normele sanitare în vigoare pentru funcțiunea propusă.

### **3.5 ECHIPARE EDILITARA**

#### **a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze**

Pe Drumul Careiului există rețea de apă și rețea de gaz metan p.r .

Se propune racordarea construcției propuse la rețelele de gaz, apă și canalizare existente pe drumul Careiului.

În incintă se vor prevedea doi hidranți exteriori.

Apele pluviale din incinta statiei de carburanti se vor deversa in rețeaua de canalizare dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

#### **b) Alimentare cu energie electrica si telefonie**

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua de energie electrică existentă printr-o linie electrica subterană până la parcela studiată conform soluției furnizorului local de electricitate.

### **3.6 PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Diminuarea surselor de poluare**

Nu exista surse de poluare

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu sunt riscuri naturale în zona

#### **Depozitarea controlata a deeurilor**

Deșeurile rezultate din procedurile medicale se vor colecta la punctul gospodăresc amplasat în interiorul construcției propuse care va respecta normele sanitare în vigoare colectarea fiind efectuată de firme specializate și autorizate.

Deșeurile menajere se vor colecta la punctul gospodăresc situat pe parcelă și de aici în cadrul sistemului de colectare și depozitare a municipiului Satu Mare .

#### **Recuperarea terenurilor degradate**

Nu este cazul

#### **Recuperarea bunurilor de patrimoniu**

Nu este cazul

### **3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **Circulatii rutiere**

Accesul rutier se va menține ca și până în prezent din Drumul Careiului cu acces și ieșire cu relție de dreapta.

#### **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 226 mp ce reprezintă 16% din suprafața parcelei, suprafață mai mare decât 212,55 mp reglementați.

#### 4 CONCLUZII

Odată cu realizarea clinicii veterinare municipalității Satu Mare i se sporește baza de impozitare din activitatea stației cât și cu contribuțiile proiectantului și constructorului pe perioada de dezvoltare a proiectului. Pe lângă aceste consecințe realizarea clinicii veterinare va duce la dezvoltarea zonei și impulsivarea proprietarilor 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

#### I. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procentul de ocupare a terenului POT=40%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1
- Regim de înălțime :P- P+1
- Aliniament: 17,00 m de la frontul străzii
- Accesul pe parcelă se face din Drumul Careiului
- Se vor asigura 14 loc de parcare pt. autovehicule pe parcela proprie

#### II. Zonificare funcțională

- Zona de instituții servicii.
  - Clinică veterinară
  - Sediul firmă
  - Locuință serviciu

#### III. Morfologie urbana

Tipul imobilelor admise:

- Constructii cu caracter comercial-servicii, arhitectura contemporana.
- Clinica veterinară- servicii medicale pentru animalele de companie

#### IV. Interdicții temporare și servituți

Nu sunt

#### V. 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. Punctul gospodăresc se amplasează în interiorul parcelei.

- Deșeurile rezultate din procedurile medicale se vor colecta la punctul gospodăresc amplasat în interiorul construcției propuse care va respecta normele sanitare în vigoare colectarea fiind efectuată de firme specializate și autorizate.

## **VI. Interdicții definitive**

- Nu se admit boxe exterioare clădirii pentru supravegherea medicală a animalelor de companie
- Nu se admit servicii de cazare tip pensiune pentru animalele de companie
- Orice fel de activități economice neconforme cu funcțiunea propusă.

Întocmit,  
arh. Mircea Corodan