



Proiect Nr. 32/2020, Faza:
„UNITATI INDUSTRIALE ELABORARE
SI APROBARE P.U.Z.”
Extravilan, Municipiul Satu Mare, f.n., judet Satu Mare

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

Aviz de oportunitate

UNITATI INDUSTRIALE – ELBORARE SI APROBARE P.U.Z.

Obiectivul: UNITATI INDUSTRIALE – ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

Amplasament: EXTRAVILAN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDETUL SATU MARE

Beneficiar: MOLDOVAN IOAN SI MOLDOVAN FLORINA LUCICA
COMUNA BIXAD, SAT BIXAD, NR. 340, JUDETUL SATU MARE

Proiectant general: S.C. PROCAD BUSINESS S.R.L.

Nr. proiect: 32/2020

Faza: aviz de oportunitate P.U.Z.



LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL

S.C. PROCAD BUSINESS S.R.L.

ARH. URB. NEAGU MARCELA CECILIA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

ARH. URB. MOLDOVAN CORINA



BORDEROU

1. PIESE SCRISE:

FOAIE DE TITLU

BORDEROU

ACTE IDENTITATE BENEFICIARI

EXTRASE CARTE FUNCIARA

MEMORIU GENERAL

2. PIESE DESENATE:

ARHITECTURĂ:

U 01- PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ

sc. 1:-

U 02 –SITUATIA EXISTENA

sc. 1:2000

U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE

sc. 1:2000

U 04 – REGLEMENTARI EDILITARE

sc. 1:2000

Întocmit

Arh. NEAGU Marcela Cecilia



MEMORIU GENERAL

I. DATE GENERALE:

1. Denumirea obiectivului de investiții:

– UNITATI INDUSTRIALE – ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

2. Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

EXTRAVILAN MUNICIPIUL SATU MARE, F.N., JUDETUL SATU MARE

3. Titularul investitiei:

MOLDOVAN IOAN SI MOLDOVAN FLORICA LUCICA
COMUNA BIXAD, SAT BIXAD, NR. 340, JUDETUL SATU MARE

4. Beneficiarul investitiei:

MOLDOVAN IOAN SI MOLDOVAN FLORICA LUCICA
COMUNA BIXAD, SAT BIXAD, NR. 340, JUDETUL SATU MARE

5. Elaboratorul proiectului:

S.C. PROCAD BUSINESS S.R.L.
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

6. Faza de proiectare:

Aviz de oportunitate

7. Nr. proiect:

32/2020

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.1. Regimul juridic

Terenurile studiate se află în extravilanul Municipiului Satu Mare, pe zona sudică a parcului industrial existent în Municipiul Satu Mare, se identifică prin CF 182447 Satu Mare, CF 182833 Satu Mare, și sunt libere de construcții. Zona analizată și reglementată cuprinde cele două parcele menționate.

2.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenurilor este de teren arabil, extravilan.

2.3. Regimul tehnic

Terenurile sunt libere de construcții, având arii diferite și forme neregulate. Pe latura sudică este în curs de avizare un Plan Urbanistic Zonal, prin intermediul căruia se va realiza un drum privat, de unde se poate realiza accesul.

Terenurile nu prezintă declivități, sunt relativ plane.

Vecinătăți:

la Nord – raul Homorodul Vechi

la Vest – zona industrială existentă – intravilan Ardud

la Sud – terenuri în curs de introducere în intravilan – zona industrială

la Est – proprietate privată – terenuri extravilane - agricole

Proprietari ai terenurilor, conform extraselor CF sunt Moldovan Ioan și soția Moldovan Lucica Florina.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONFORM P.U.G. :

În conformitate cu planul urbanistic general al localității Satu Mare terenurile studiate se află în extravilanul localității.



3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.1. Regimul juridic

Regimul juridic rămâne neschimbat.

3.2. Regimul economic

Destinația terenului se modifică din cea de teren agricol, în teren destinat realizării de construcții industriale.

3.3. Regimul tehnic

Se dorește introducerea în intravilan a terenurilor studiate, în cadrul unității teritoriale de referință Unități Industriale.

INDICI URBANISTICI

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT:

A teren =	43711	mp
Ac existentă =	0.00	mp
Ad existentă =	0.00	mp
P.O.T. existent =	0.00	%
C.U.T. existent =	0.000	

BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

P.O.T. MAXIM ADMISIBIL = 70%
C.U.T. MAXIM ADMISIBIL = 1,20

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘE :

Prin prezenta documentație se dorește demararea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a terenurilor analizate, în zona unităților industriale, cu următoarele reglementări :

u.t.r. – UI – UNITATI INDUSTRIALE, cu urmatoarele subzone:

U.I. – UNITATI INDUSTRIALE

C.R. – CIRCULATII RUTIERE

U.I. – UNITATI INDUSTRIALE

Problemele ridicate de aceste subzone sunt urmatoarele :

Terenurile analizate sunt situate în extravilanul localității Satu Mare, în vederea construirii lor, este necesară introducerea în intravilan și atribuirea unui UTR în funcție de destinația dorită. Funcțiunea dorită este industrială, deci terenurile vor face parte din unitatea teritorială de referință U.I. – unități industriale. Reglementarea indicatorilor urbanistici maximali și atribuirea unui UTR se fac în baza PUZ.

Terenul va fi introdus în intravilan, respectiv UAT Satu Mare, conform bilanțului teritorial de mai jos.

Indici urbanistici:

PENTRU U.T.R U.I. – subzona unitati industriale

- Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) va fi :
- max 70 %
- Coeficientul maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) va fi:
-max 1,20
- Inaltimea maxima admisibila 12,00 m.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	EXTRAVILAN/ mp	INTRAVILAN/mp
S TEREN CONFORM CF. 182447 =	11774.00	0.00
S. TEREN FONCORM CF. 182833 =	31937.00	0.00
S TOTALA TEREN REGLEMENTAT =	43711.00	0.00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ =	EXTRAVILAN/ mp	INTRAVILAN/mp
Arie parcele / destinatie		U.T.R. - U.I. Zona de Unitati industriale
PARCELA 1 U.T.R. - UNITATI INDUSTRIALE (U.I.) =		21722.79
PARCELA 2 U.T.R. - UNITATI INDUSTRIALE (U.I.) =		19471.45
U.T.R. CIRCULATII RUTIERE (C.R.) =		2516.76
ARIE TOTALA REGLEMENTATA=		43711.00
ARIE TOTALA TEREN PROPUȘ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN		
=		43711.00

Reglementari subzona unitati industriale propusa – U.T.R - U.I.

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționată, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei industriale, cu un procent de ocupare de maxim 70% la și un coeficient de utilizare al terenului propus de maxim 1,20. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor va fi de 12 m.

CAP.1. – GENERALITĂȚI

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea industrială, cu înălțimea maximă de 12,00 metrii.

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Circulații rutiere (Accese auto și pietonale, parcuri)
- Spații verzi amenajate
- Rețele tehnice – edilitare și construcții aferente.

CAP.2. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

2.1. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- PRODUCȚIA INDUSTRIALA IN INTREPRINDERI NEPOLUANTE
- ATELIERE MESTESUGARESTI SI ALTE SERVICII CATRE POPULATIE
- CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE
- CONSTRUCTII AGRO-ZOOTEHNICE
- CONSTRUCTII DESTINATE COMERCIALIZARII DE CARBURANTI AUTO (BENZINARII, STATII G.P.L.)
- CONSTRUCTII SI AMENAJARI EDILITARE

2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- ACORD DE MEDIU PENTRU SERVICII SI ACTIVITATI PRODUCTIVE
- AVIZUL ADMINISTRATIEI DRUMURILOR NATIONALE SAU JUDETENE PENTRU CONSTRUCTIILE DIN ZONA DRUMURILOR NATIONALE, RESPECTIV JUDETENE

2.3. UTILIZARI INTERZISE(conf. PUG):

- REZIDENTIALE SAU ALTE FUNCȚIUNI INCOMPATIBILE CU ZONA STUDIATA

2.4. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- SE INSTITUIE PE TERENURILE AFECTATE DE INUNDATII SI TASARI DE INTENSITATE MAXIMA, ALUNECARI DE INTENSITATE MEDIE, PANA LA ELIMINAREA RISCURILOR. TERENURI CU VESTIGII ARHEOLOGICE PANA LA DESCARCAREA ARHEOLOGICA (DACA ESTE CAZUL)

2.5. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- TERENURILE AFECTATE DE SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICA (DACA ESTE CAZUL)

CAP.3. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Spațiile administrative vor fi astfel orientate incat sa beneficieze de lumina naturala. Spațiile de productie vor fi orientate in functie de necesitatea luminii naturale in procesul tehnologic ce se va desfășura in constructii.

art. 3.1.2. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor. Constructiile vor fi retrase cu minim 10 m fata de strazile adiacente, datorita faptului ca sunt constructii extinse ca dimensiuni in plan.

art. 3.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limita laterala si posterioara a parcelei

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare
 - min. 3.00m față de limitele laterale dar nu mai puțin de H/2. H fiind considerata inaltimea la streasina a constructiilor propuse.

- min. 5.00 m fata de limita posterioara
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului serviciului de pompieri (pe baza avizelor de specialitate emise de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta).

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se va realiza un drum de acces cu latimea de 9.00 m pentru a deserve cele 4 parcele propuse. Drumul va fi cedat domeniului public al Orasului Satu Mare, la terminarea lucrarilor, in vederea asigurarii bunei gestionari pe termen mediu si lung.

art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

art.3.2.3. – Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Pentru accesul la parcelele din interior, se va prevedea amenajarea unui drum de incintă privat, realizat în așa fel încât să rezulte două benzi cu lățimea de 3.50 m fiecare, cu trotuare de 1,00 m rezultand în total 9,00 m. In capatul drumului se va realiza un sens giratoriu pentru a asigura posibilitatea de intoarcere a autovehiculelor.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.3.3.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente, alimentare cu apa și energie electrică.
- Autorizarea realizării construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

art.3.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

art.3.3.3. - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- Toate tipurile de rețele realizate pe drumuri publice sunt proprietate publică a localității.

art.3.3.4. – Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localitatilor Arduđ sau Satu Mare.
- Se va extinde rețeaua de alimentare cu apa ce deservește parcul industrial Satu Mare Sud, pe traseul drumurilor existente și a celor propuse.



Din acelasi punct se va extinde si rețeaua de canalizare existenta in parc, tot pe traseul drumurilor propuse.

art.3.3.5. – Alimentare cu căldură

- Fiecare unitate industrială propusă va avea propriul sistem de încălzire, în funcție de necesități.

art.3.3.6. – Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la detinatorii de rețele de gaz din vecinătate.

Se va extinde rețeaua de gaz existenta, pe traseul drumurilor existente, de unde se vor realiza bransamente pentru construcțiile propuse.

art.3.3.7. - Alimentarea cu energie electrică

- Zona studiată va fi dotată în întregime cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal.
- Se va extinde rețeaua de alimentare cu curent electric, existenta până la podul ce traversează Raul Homorodul Vechi, prin realizarea de trasee subterane de-a lungul strazilor existente și propuse.

art.3.3.8. - Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei se vor realiza bransamente, dacă este cazul.

art. 3.3.9 – colectarea deșeurilor

- Colectarea deșeurilor menajere se va face prin amenajarea de platforme gospodărești pe fiecare parcelă în parte. Investitorii au obligația de a încheia contracte de prestări servicii cu firma de salubritate responsabilă de zonă.

Deșeurile rezultate în urma proceselor tehnologice se vor colecta separate (în funcție de natura lor) și vor fi predate unor firme specializate în colectarea/reciclarea/reutilizarea lor, pe baza unor contracte de prestări servicii.

art. 3.3.10 – Apele pluviale / de suprafață

- Apele pluviale din incintele propuse vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, iar apoi vor fi lasate să se scurgă liber, gravitațional.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

art.3.4.1. – Dimensiunea parcelelor

- Dimensiunile parcelelor vor fi următoarele:

Dimensiunile sunt dictate de solicitările investitorilor, care doresc suprafețe destul de mari de teren.

art.3.4.2. - Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12,00 metri.

art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

- În zona studiată se vor autoriza numai construcții executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare de calitate superioară, estetice și durabile și împrejurimi estetice.
- Incintele industriale vor avea gardurile dublate de garduri vii sau plantații de arbori realizate în aliniament.

art.3.4.4. - Procentul de ocupare al terenului

POT MAX
maxim 70 %

CUT MAX
maxim 1,20

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

art.3.5.2. - Spații verzi și plantate

Este obligatorie asigurarea unui procent de 20% spații verzi, pe fiecare parcelă în înțeles urban.

art.3.5.3. - Împrejurimi

Se vor realiza împrejurimi din materiale durabile, ce vor fi dublate de garduri vii sau plantații de arbori situate în aliniament.



3.6. BILANȚ TERITORIAL – U.T.R U.I.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ =	EXTRAVILAN/ mp	INTRAVILAN/mp
Arie parcele / destinatie		U.T.R. - U.I. Zona de Unitati industriale
PARCELA 1 U.T.R. - UNITATI INDUSTRIALE (U.I.) =		21722.79
PARCELA 2 U.T.R. - UNITATI INDUSTRIALE (U.I.) =		19471.45
U.T.R. CIRCULATII RUTIERE (C.R.) =		2516.76
ARIE TOTALA REGLEMENTATA=		43711.00
ARIE TOTALA TEREN PROPUȘ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN		
=		43711.00

Întocmit,

Arh. Urb. Neagu Marcela Cecilia

Sef de proiect

Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan

MOLDOVAN
CORINA-ILEANA

Digitally signed
by MOLDOVAN
CORINA-ILEANA