

PROIECT Nr. 2-7649.00.2022

Faza: P.U.Z.

-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.- IMOBIL PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

Mun. Satu Mare, str. Gabriel Georgescu, NR. 116,
jud. Satu Mare

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR: KOVACS SZILARD

PROIECT Nr. 2- 7649.00.22
Faza: P.U.Z.
-ELABORARE P.U.Z.-
IMOBIL PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

BORDEROU

A. Piese scrise

Listă de semnături
Memoriu general
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
Copie Certificat de Urbanism
Copie extras C.F.
Copie Aviz de Oportunitate
Avize cerute prin AO
Studiu geotehnic
Copie plan topografic

B. Piese desenate

U.1. Încadrare în zona	-/-
U.2. Situatia existenta-Disfunctionalitati	1: 500
U.3. Reglementări urbanistice	1: 500
U.4. Mobilare urbana propusa	1: 500
U.5. Proprietatea asupra terenurilor	1: 500
U.6. Ilustrare Urbana	-/-
E.1. Reglementări edilitare	1: 500

Satu Mare
Apr. 2023

ȘEF PROIECT
arh. Günthner Tiberiu

PROIECT Nr. 2- 7649.00.22
Faza: P.U.Z.
-ELABORARE P.U.Z.-
IMOBIL PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

LISTĂ DE SEMNĂTURI

- **DIRECTOR,**

arh. Günthner Tiberiu

- **ȘEF PROIECT,**

arh. Günthner Tiberiu

- **URBANIST**

c.arh. Kelemen Gheorghe V.

Satu Mare, Apr. 2023

PROIECT Nr. 2- 7649.00.22
Faza: P.U.Z.
-ELABORARE P.U.Z.-
IMOBIL PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI : -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
IMOBIL PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

AMPLASAMENT: MUN. SATU MARE, STR. GABRIEL GEORGESCU,
NR.116, JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: KOVACS SZILARD

PROIECTANT: S.C. SIGMA PROIECT S.A.
SATU MARE, STR. DECEBAL NR. 23
TEL.: 0261-714583, sigmaproiect@gmail.com

STATUTUL JURIDIC : Conform Extrasului de CF cu nr. 180702
Amplasamentul are suprafata de 900,00 mp.
Categoria de folosinta: arabil.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul cu nr. Cad. 180702 are suprafața: $S = 900,00$ mp având categoria de folosință teren arabil în intravilan conform extasului C.F. anexat.

Terenul este liber de construcții și este parțial împrejmuit.

Accesul se realizează direct din str. Gabriel Georgescu.

Vecinătăți:

-la Nord: în fața aliniamentului, str. Gabriel Georgescu, aparținând domeniului public de interes local.

-la Est și Vest: societăți comerciale private, unități cu profil de servicii societăți comerciale private, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice: Barcsai Istvan Karoly respectiv, Szasz Miklos și Szasz Aniko.

-la Sud: zonă verde de protecție a digului Someș, mal drept, teren aparținând domeniului public de interes local.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune construirea unei clădiri cu regimul de înălțime, S+P; S+P+M; S+P+1 nivele destinat pentru realizarea unui imobil pentru instituții și servicii, (atelier de croitorie, textile, mercerie).

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, str. Gabriel Georgescu, nr. CAD. 180702, categoria de folosință arabil, în intravilan conform CF.

- Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale și carosabile;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite;
- aliniament, regim de înălțime, funcțiuni;
- echiparea edilitară.

Lucrarea se elaborează pentru a răspunde prevederilor legii 350/2001 modificată și completată privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

În conformitate cu prevederile Legii 50/2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de ridicările topografice întocmite pentru zona studiată, avizate de OCPI Satu Mare.

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiului geotehnic pentru zona studiată.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr.947 din 21.11.2022 și Avizului de Oportunitate nr. 51 din 19.10.2023 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Planul propus va completa zona de institutii și servicii favorizând totodată modernizarea și extinderea zonei.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se vor executa lucrările propuse prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare în partea de nord-vest a municipiului, pe str. Gabriel Georgescu, nr. CAD. 180702, categoria de folosință arabil, intravilan conform CF anexat.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Satu Mare este situată la marginea de nord-vest a teritoriului național, la aproximativ 48° latitudine nordică și 23° longitudine estică.

Forma de relief este câmpie pe întreg teritoriul administrativ – Câmpia Someșului – având o altitudine de cca. 128.m este format din roci dure de natura șisturilor cristaline peste care se află formațiuni mai noi aparținând paleogenului, neomogenului și cuaternarului.

Clima este temperat – continentală moderată, cu veri călduroase și ierni ceva mai blânde decât în restul țării, cu precipitații relativ reduse. Temperatura medie anuală este în jur de 9,7 °C iar media precipitațiile de cca. 600 mm.

Apele subterane sunt evidențiate de două medii acvifere: nula de suprafață acumulată în straturile de pietriș – nisip în grosime de 70 – 80 m (valorificat pentru asigurarea apei potabile pentru populație) și un altul de adâncime – cca. – 2000 m – cu tendințe ascensionale și chiar arteriene (valorificat pentru tratament și turism balnear) având temperaturi la gura sondei de 55 – 65 °C (patru foraje) și debite de peste 100 mc/zi.

Râul Someș, care traversează teritoriul județului și al municipiului de la est către vest își colectează apele de pe o suprafață de peste 14.500 Kmp. din județele Cluj, Bistrița, Năsăud, Sălaj și Maramureș. Faptul determină o mare variabilitate a nivelelor mai ales prin suprapunerea undelor de viitură ale diferiților afluenți

ai săi. Panta sa relativ redusă (0,2 – 0,5 la mie) favorizează un curs liniștit (0,4 – 0,9 mc/sec).

Solurile sunt foarte diversificate fiind reprezentate de lăcoviștile din zona câmpiei joase dintre Satu Mare și Carei, cele gleice și anfigleice, cu potențial de producție bun dar cu influențe negative datorate stagnărilor temporare de ape și caracterului lor argilos care face ca pământul să se lucreze greu, cu un mare efort energetic.

Consideratii geotehnice

Prescripțiile înscrise în anexa 2 la STAS 1242/1-73 obligă la executarea a minim două foraje geotehnice sub fiecare clădire înainte de proiectare.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismică” avem $a_g = 0,15 g$, $T_c = 0,7$ sec. risc geotehnic redus. Adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

Conform studiilor preliminare, terenul se prezintă plan și orizontal. Amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de accelerația terenului $a_g = 0,16g$ și perioada de colț $T_c = 0,70$ sec.

2.4 CIRCULATIA

Accesul carosabil si pietonal la amplasament se realizeaza de pe str. Gabriel Georgescu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință arabil, in intravilan pe amplasament nu sunt constructii este in proprietatea privată a beneficiarilor si este imprejmuit partial.

P.O.T existent: 0,0 %;

C.U.T existent : 0,0

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea edilitara stradala este corespunzatoare pentru racordarea utilitatilor viitoare necesare din incinta.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul propus nu prezinta probleme deosebite de mediu, nu genereaza factori de risc si nu produce poluanti .

Zone protejate care ar fi afectate nu sunt.

Suprafata zonelor verzi se calculeaza conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 6. aliniatul 6.2. din RGU.

În cadrul incintei se va amenaja o platforma pentru depozitarea deseurilor în mod selectiv.

”Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement în exteriorul cladirii sau în curti interioare -2-5% din suprafata totala a terenului.” Terenul are 900,0mp, 5% reprezinta 45,0mp spatii verzi.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Obiectivul propus este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone pentru institutii si servicii.

Realizarea unei zone cu institutii si servicii ofera diversificarea dotarilor destinate populației municipiului Satu Mare.

În baza acestor argumente, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este **CONSTRUIREA UNUI IMOBIL PENTRU INSTITUTII SI SERVICII.**

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se face de pe str. Gabriel Georgescu.

Se vor amenaja spatii verzi conform normelor respectiv parcuri în interiorul parcelei.

Prin realizarea investitiei se va extinde zona de institutii si servicii.

Indici propuși:

Regim de înălțime: S+P; S+P+M; S+P+1 nivele

Zonificare functionala: Se va realiza ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII.

Din documentatiile topografice a rezultat ca suprafata parcelei este de S=900,00 mp.

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabila si distanta retragerii, din latura nordica cu 5m iar din laturile sud, est, vest cu 2,00m.

Zona de institutii si servicii :

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,0 %;

P.O.T propus: 60,0%.

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,0 ;

C.U.T propus: 1,2.

La realizarea investiției se va respecta legislația existentă în domeniul construcțiilor.

3.2 PREVEDERI P.U.G.

Instanta de judecata a constatat inexistenta Planului Urbanistic General, pentru terenul inregistrat in CF nr.180702, nr. Cad. 180702 nu exista reglementari urbanistice.

Conform Extrasului de Carte Funciara cu nr. CAD. 180702, categoria de folosinta arabil, imobilul are suprafata de 900,00 mp este in proprietatea privata a beneficiarului.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta documentație are rolul de a stabili reglementări care sa permită valorificarea superioară a terenului, fără afectarea cadrului natural existent.

După realizarea obiectivului se va înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu va produce niciunfel de degradare a mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă. Se vor amenaja spații verzi conform normelor respectiv parcuri în interiorul parcelei.

Suprafata zonelor verzi se calculeaza conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 6. aliniatul 6.2.

"Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare -2-5% din suprafata totala a terenului."

Terenul are 900,0mp, 5% reprezinta 45,0mp spatii verzi.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi, arbuști, flori ornamentale și gazon.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal la obiectiv se va realiza de pe str. Gabriel Georgescu.

În incinta se vor amenaja parcuri, alei pietonale, alei carosabile.

Se vor prevedea în incinta un număr de parcuri conform RGU, ANEXA Nr. 5, alin 5.3.1.

Astfel 60% din teren reprezintă 540,0mp, rotund 600,0mp construit desfasurat/1parcare la 100,0mp = 6 parcuri+1parcare proprietar. În incinta va fi amplasat și un rastel pentru biciclete.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT, INDICI URBANISTICI

Zonificare funcționala: Se va înființa ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII .

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii de la aliniament, din latura nordică cu 5m iar din laturile sud, est, vest cu 2,00m.

BILANT TERITORIAL

Teritoriu aferent P.U.Z.	Propus	
Suprafața construibilă	540,00 mp	60,00%
Suprafețe alei, cai de acces, parcuri	315,00 mp	35,00%
Suprafețe zone verzi	45,00 mp	5,00%
TOTAL PARCELA STUDIATA:	900,00 mp	100 %

Regim de înălțime: S+P; S+P+M; S+P+1 nivele., $H_{max} = 12,00$ m

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,0 %;

P.O.T propus: 60,0%.

Coefficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,0 ;

C.U.T propus: 1,2

Reglementari privind securitatea la incendiu.

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare și realizarea construcțiilor privind protecția la acțiunea focului, Indicativ P 118/1999" precum și prevederile HGR nr.571/2016

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.6.1 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Accesul: - carosabil și pietonal se va realiza de pe strada Gabriel Georgescu.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza de la rețeaua stradală.

Alimentarea cu apă, canalizare: se va realiza de la rețeaua stradală.

Încălzirea spațiilor: se va soluționa utilizând centrala termică pe gaz.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Prin utilizarea corectă și respectarea normativelor de mediu și sanitar obiectivul nu va afecta biodiversitatea locală și zona de locuințe învecinate.

În incinta pe zonele cu spațiile verzi pe lângă gazon semănat se vor realiza și plantații din arbori, arbuști adecvați.

Pe perioada lucrărilor și în exploatare beneficiarul va avea obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură.

Deseurile rezultate vor fi colectate selectiv în tomberoane, depozitate pe platformele gospodărești prevăzute în acest scop, amplasate și amenajate cu

respectarea normelor sanitare si de mediu, urmand a se transporta de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

Deșeurile rezultate din materialele de construcții se vor depozita în locuri special amenajate, cheltuielile privind transportul și depozitarea fiind suportate de beneficiar.

Beneficiarul are obligația de a lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură.

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile ” Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P 118/1999.”

3.8 TIPURI DE PROPRIETAT ASUPRA TERENURILOR.

Zona studiata cuprinde terenuri:

- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Proprietate publica de interes local

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și ale Regulamentului aferent, vor fi preluate în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbana care prevede ca toti locuitorii să beneficieze de institutii si servicii adecvate.

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru imobilul studiat se vor asigura distanțele față de vecinătăți fără a se crea servituți pe terenurile învecinate.

Construcțiile propuse vor valorifica optim terenul.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare care explică prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic de Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Satu Mare și se va putea trece la elaborarea proiectului în faza DTAC și obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus.

Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei

Etapa	Categoria de cost		Cheltuiala suportata de investitor	Cheltuiala suportata de autoritatea publica locala	
1	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZATI	1.1	STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	DOCUMENTATII SUPORT	DA	-
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	EXPERTIZA SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA	-
		2.2	PROCEDURII DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	AUDITURI	DA	-
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4	CHELTUIELI	4.1	REALIZARE RETELE IN	DA	-

	PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.2	INCINTA LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	DOTARI	DA	-
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIA DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

ÎNTOCMIT,
c.arh. Kelemen Gheorghe V.

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu