

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal
„ P.U.Z. Zonă de locuit – locuințe individuale
în mun. Satu Mare, str. Ilie Sălceanu pe
parcelele cu nr. cad. 183212,183213 ”
Faza P.U.Z.

Beneficiari: Casanova Const SRL, Bărbos Mircea Sorin

Persoană de contact: Dănciuți Ovidiu reprezentant SRL tel: 0749211926
email: diluca_sm@yahoo.com

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

Data elaborării: martie 2022

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 urbanistică	sc. 1:1000	A3a
Profiluri caracteristice	sc. 1: 200	A4
Echiparea tehnico - edilitară	sc. 1:1000	E5
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000	A6

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal
„ P.U.Z. Zonă de locuit – locuințe individuale
în mun. Satu Mare, str. Ilie Sălceanu pe
parcelele cu nr. cad. 183212,183213 ”
- **Beneficiar:** Casanova Const SRL, Bărbos Mircea Sorin
- **Proiectant:** Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic
arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
- **Data elaborării** martie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea amplasării unor locuințe pe parcelele nou create.

Obiective principale:

- amplasarea obiectivelor
- soluționarea circulației carosabile și pietonale
- organizarea echipării tehnico-edilitare

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică
- Studiul geotehnic
- Planul urbanistic zonal aprobat prin HCL 201/2018

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Ilie Sălceanu cu acces la b-dul Lucian Blaga prin strada Eugen Seleş conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcelele cu nr. cad. 183212 și 183213 cu suprafața totală de 1935 mp.

Zonificarea funcțională este teren nereglementat în prezent teren agricol.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la est de zonă de locuit nereglementată.
- la vest de str. Ilie Sălceanu
- la nord și sud de zonă de locuit conform PUZ aprobat prin HCL 201/2018

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe un foraj geotehnic. Poziția acestui este reprezentată pe planșa A2.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

- coloana litologică se prezintă astfel:

între 0,00 și -0,20 m: pământ vegetal
între -0,20 m și -0,80 m: argilă cafeniu cenușie
între -0,80 m și -1,50 m: argilă cenușiu roșietică
între -1,50 m și -3,10 m: argilă cenușie cafenie
între -3,10 m și -6,00 m: argilă prăfoasă nisipoasă cenușiu gălbuie

Nivelul suprafreatic nu a fost interceptat..

Conform normativului P100/1-2004 în baza zonării macroseismice, teritoriul are valoarea de vârf a accelerației terenului $A_g = 0,15 g$ și perioada de control (colț) $T_c = 0,7$ sec.

2.3. Căile de circulație

Terenul este deservit de str. Ilie Sălceanu cu legătură spre b-dul Lucian Blaga prin str. Eugen Seleş.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,1935 ha având o singură zonă funcțională: teren agricol.

1. Teren agricol. Suprafața zonei este de 0,1935 ha cu o pondere de 100%.

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe str. Ilie Sălceanu. Există posibilitatea de extindere a acestei rețele.

2.5.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare sub presiune se situează pe str. Ilie Sălceanu. Există posibilitatea de extindere a acestei rețele.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Reșeaua de alimentație cu energie electrică se situează pe str. Ilie Sălceanu. Există posibilitatea de extindere a acestei rețele.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se situează pe str. Ilie Sălceanu. Există posibilitatea de extindere a acestei rețele.

2.6. Disfuncționalități, probleme de mediu

Pentru valorificarea terenului prin parcelare se impune realizarea unei rețele de cai de circulație pentru rezolvarea accesului la fiecare parcelă.

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 854/16.11.2021 și a avizul de oportunitate nr. 93/21.12.2021.

Terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

-Elaborare și aprobare P.U.Z.: Pe parcelele cu nr. cad. 183212, 183213 precum și relația cu vecinătățile

-Funcțiuni: locuințe individuale

-Regim de înălțime: P – P+1

-P.O.T.maxim: 35%

-C.U.T. maxim: 1,00

-Aliniament: conform planșei A2 din studiu

-Utilități: se vor asigura prin racordarea la rețelele stradale existente pe str. Ilie Sălceanu.

-Parcaje: se vor asigura pe parcela proprie

3.2. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Fundarea se va executa pe stratul de argilă cenușie la minim 1,00 m, față de nivelul terenului sistematizat.

Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă: 320 kPa.

3.3. Organizarea și modernizarea circulației

În vederea asigurării accesului rutier la fiecare parcelă, se propun următoarele:

-Păstrarea profilului 1-1 aprobat prin HCL 201/2018 pe str. Ilie Sălceanu. Se asigură carosabil de 7 m cu două trotuare de câte 1m.

-Realizarea unei fundături fără loc de întoarcere la capăt cu profilul 2-2 din str. Ilie Sălceanu. Profilul are carosabil de 5 m și două trotuare de câte 1m. Lungimea fundăturii este de 12 +1 m.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

3.4.1. Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de locuit
- Zonă circulație rutieră

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de locuit	-	-	0,1847	95,45
2.	Zone circulație rutieră	-	-	0,0088	4,55
3.	Teren agricol	0,1935	100	-	-
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1935	100	0,1935	100

1. Zona de locuit. Cuprinde parcelele destinate construirii de locuințe individuale. Suprafața zonei este de 0,1847 ha cu o pondere de 95,45%.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală. Suprafața zonei este de 0,0088 ha cu o pondere de 4,55%.

Zonele de teren agricol existente primesc funcțiunile noi propuse.

3.4.3. Amplasare, regimul de aliniere, distanțe față de limitele de proprietate

Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate spre străzi.

Retragerea minimă față de aliniament este de 3 m de limita de proprietate spre str. Ilie Sălceanu conform profilului 1-1 și de 2 m de limita de proprietate spre fundătura propusă conform profilului 2-2.

Distanța față de limitele laterale la loturile 2 și 3 va fi de min. ½ din înălțimea construcției proiectate.

Se vor respecta și următoarele distanțe în funcție de soluția aleasă:

- pe limita de proprietate în cazul calcanelor cu respectarea distanței de 1,00 m pentru vederea indirectă;
- minim 1,00 m de la streșină sau atic în cazul în care nu există vedere directă spre această limită;
- minim 2,00 m de la peretele fațadei cu ferestre, sau parapetul balconului, logiei orientate spre această limită.

Distanța față de limita de proprietate posterioară la lotul 1 va fi de min. ½ din înălțimea construcției proiectate.

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 siguranță 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

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 35%, C.U.T. maxim 1,00

3.5.Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1.Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se propune prin extinderea rețelei pe fundătură și cu bransament direct din str. Ilie Sălceanu. Conducta se va realiza din polietilenă cu diametrul de 110 mm pe o distanță de cca 13 m.

Apometrele individuale se vor monta în căminele de bransare.

Hidranți exteriori pentru stins incendiu sunt amplasate pe str. Ilie Sălceanu.

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

Se propune extinderea rețelei de canalizare sub presiune pe fundătură și cu racord direct din str. Ilie Sălceanu. Apele uzate menajere se deversă în cămine de pompă prevăzute pe fiecare lot. Pe fundătura propusă se amplasează o gură de scurgere pentru apele pluviale, care se racordează la căminul de pompă individual. Extinderea se realizează din PVC K200 în lungime de cca 13 m.

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 extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică pe fundătură și cu bransament direct din str. Ilie Sălceanu. Se propune o rețea subterană de 0,4kV în lungime de cca. 13m.

Consumul estimat pentru 3 locuințe în varianta de dotare C

$$P_i = 3 \times 30 \text{ kW} \times 0,6 = 54 \text{ kW}$$

Alimentarea cu energie electrică se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a energiei electrice.

3.5.4.Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale pe fundătură și cu bransament direct din str. Ilie Sălceanu cu o lungime de cca 13 m din PE 90.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a gazelor naturale.

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 prin racordarea la rețeaua 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 totală a terenului cuprins în P.U.Z.= 1935 m².

Nu sunt terenuri în domeniul public pe amplasament :

Terenuri în domeniul privat al beneficiarului:

S = 1935 m² din care:

-parcela cu nr. cad. 183212 înscrisă în C.F. nr. 183212

S = 1712 m²

-parcela cu nr. cad. 183213 înscrisă în C.F. nr. 183213

S = 223 m²

3.8.2. Circulația terenurilor

Nu este necesară donarea în domeniul public pentru realizarea circulației.

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	Categoriile 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. Înscrisoare 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. 854 din 16.11.2021
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 93 din 21.12.2021
- Copii extrase C.F.
- Ridicare topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 5143/ 28.03.2022
- Aviz Delgaz Grid nr. 213529129 / 01.02.2022
- Acord de principiu Electrica S.A. nr. SM 17952 / 31.01.2022
- Aviz Electrica S.A. nr. 6040220107334 / 02.02.2022
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 35 / 10.02.2022
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 1421604 / 10.02.2022
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 28 / 04.02.2022
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 314 / 07.03.2022
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 15 / 01.02.2022
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 4698 / 27.01.2022

Satu Mare
martie 2022

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