

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: **Plan urbanistic zonal**
„P.U.Z. Zonă de industrie și depozitare în mun. Satu Mare,
str. Spicului nr. 65, pe parcela cu nr. cad. 174716 ”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: ELICON IMPEX SRL

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

Data elaborării: iulie 2024

BORDEROU GENERAL

I. Piese scrise:

A. Memoriu de prezentare

- Introducere
- Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
- Propuneri de dezvoltare urbanistică
- Concluzii – măsuri în continuare
- Anexe

B. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- Dispoziții generale
- Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
- Zonificarea funcțională
- Prevederi la nivelul zonelor funcționale
- 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	-	A3a
Echiparea tehnico - edilitară	sc. 1:1000	E4
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000	A5

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal „ P.U.Z. Zonă de industrie și depozitare în mun. Satu Mare, str. Spicului nr. 65, pe parcela cu nr. cad. 174716 ” Faza P.U.Z.
Beneficiar:	ELICON IMPEX SRL
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	iulie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea creării condițiilor pentru amplasarea unor dotări de industrie și depozitare.

Obiective principale:

- păstrarea accesului carosabil și pietonal de pe str. Spicului cu posibilitate de legătură la drumul din vestul parcelei.
- stabilirea amprentei maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime.
- stabilirea amplasării construcțiilor în interiorul parcelei: reglementarea distanței față de strada Spicului și față de limitele laterale precum și limita posterioară a parcelei.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin racordarea la rețeaua de canalizare cu rețele de apă, de energie electrică și gaze naturale existente.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, la vest de str. Spicului conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 174716 cu suprafața de 3500 mp.

Zonificarea funcțională se modifică din zonă de industrie și teren agricol în zonă de industrie și depozite.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la est de strada Spicului.
- la sud de canal cu drum de exploatare neîntabulat
- la vest de drum de acces
- la nord de teren agricol

2.2. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

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

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

- coloana litologică se prezintă astfel:

- între ±0,00 m și -0,40 m: sol vegetal
- între -0,40 m și -3,20 m: argilă prăfoasă galben cenușie
- între -3,20 m și -3,90 m: praf nisipos ruginiu
- între -3,90 m și -6,00 m: argilă cenușie ruginie

Nivelul suprafreatic a fost interceptat la -3,00 m.

Conform normativului P100/1-2013 privind zonarea macroseismică, teritoriul are următoarele caracteristici $A_g = 0,15 g$ și $T_c = 0,7$ sec.

2.3. Căile de circulație

Terenul este mărginit spre est de str. Spicului și spre vest de drum de acces.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,35 ha având zonă funcțională de industrie și teren agricol:

1. Zonă de industrie + teren agricol. Suprafața zonei este de 0,35 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Zonă de industrie + teren agricol	0,35	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,35	100

2.5. Echiparea tehnico - edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă este asigurată de pe str. Spicului.

2.5.2. Canalizarea

Nu există racord la rețeaua de canalizare de pe str. Spicului.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este asigurată de pe str. Spicului.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale este asigurată de pe str. Spicului.

2.6. Disfuncționalități, probleme de mediu

Pentru valorificarea terenului se impune asigurarea canalizării.

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 213/13.03.2024 și ale avizului de oportunitate nr.22/25.04.2024

Terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

- Elaborare și aprobare P.U.Z.: Pe parcela cu nr. cad. 174716 și relația cu vecinătățile
- Funcțiuni: zonă de industrie și depozitare, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi
- Regim de înălțime: P-P+1
- P.O.T.maxim: 50% C.U.T. maxim: 0,75
- Aliniamente: se studiază în P.U.Z.
- Rezolvare accese și utilități: se prezintă în capitolele din prezentul P.U.Z.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Stabilirea nivelului de fundare în concordanță cu presiunea convențională de bază se vor stabili la etapa proiectului de autorizație de construire.

3.3.Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal existent se păstrează. Se propune legătură la drumul din vest. Pe amplasament s-au asigurat locuri de parcare și platforme.

Se asigură 13 locuri de parcare conform necesarului stabilit de beneficiar.

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

3.4.1.Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de industrie și depozitare
- Zonă circulație rutieră
- Zone verzi

3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de industrie + teren agricol	0,3500	100	-	-
2.	Zonă de industrie și depozitare	-	-	0,1061	30,32
3.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,1564	44,68
4.	Zone verzi	-	-	0,0875	25,00
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,3500	100	0,3500	100

1. Zonă de industrie și depozitare. Cuprinde clădirile destinate industriei și depozitelor. Suprafața zonei este de 0,1061ha cu o pondere de 30,32 %.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală, parcurile, platformele. Suprafața zonei este de 0,1564 ha cu o pondere de 44,68 %.

3. Zone verzi. Cuprinde zonele verzi din interiorul terenului. Suprafața zonei este de 0,0875 ha cu o pondere de 25,00 %

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

Amplasarea se va face izolat.

- Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit la pe limita de proprietate față de str. Spicului.

Retragerea față de aliniament:

- La distanță de min. 12 m față de str. Spicului.

Distanța minimă față de limitele de proprietate laterale este stabilită astfel:

- La distanța de min. 1 m față de limita de proprietate din nord.
- Pe limita de proprietate din sud.

Distanța minimă față de limita de proprietate posterioară este stabilită astfel:

- La distanța de min. 20 m față de limita de proprietate din vest.

Clădirile se pot retrace cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, în zona edificabilului.

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, eventual cu demisol

Maxim: P+1, eventual cu demisol.

H max. 12 m la streșină și 15 m la coamă.

3.4.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim 0,75

3.5.Echiparea tehnico-edilitară

3.5.1.Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă este rezolvată prin branșarea la rețeaua existentă pe str. Spicului.

3.5.2.Canalizarea

Canalizarea menajeră se va rezolva prin racordarea la rețeaua de canalizare comunală existentă pe str. Spicului.

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

Alimentarea cu energie electrică este asigurată de la rețeaua existentă de pe str. Spicului. Se propune extinderea rețelei de incintă în lungime de cca. 50 m.

Proiectul de extindere se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a energiei electrice.

Consumul necesar se va determina pe baza studiului comandat de beneficiar.

3.5.4.Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale este asigurată de la rețeaua existentă pe str. Spicului. Se propune extinderea rețelei de incintă în lungime de cca. 45 m.

Proiectul de extindere se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze 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 în rețeaua de canalizare comunală.

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.= 3500 m².

Terenuri în domeniul privat :

-parcela cu nr. cad. 174716 înscrisă în C.F. nr. 174716

$$S = 3500 \text{ m}^2$$

3.8.2. Circulația terenurilor

Nu este nevoie de donație din terenul beneficiarului pentru realizarea investiției.

4. Concluzii - măsuri în continuare

Prin aprobarea planului urbanistic zonal de către Consiliul Local, se vor crea condițiile legale pentru realizarea investițiilor.

4.1.Etapizarea investiției Costurile pentru realizarea investiției se vor suporta de investitor.

Categoriile de costuri și etapizarea realizării investiției				
Etapa	Categoria 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. Înscriere obiectiv în cartea funciară	Da	-
		5.3. Înregistrare la finanțele locale	Da	-

5. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 213 din 30.06.2021
- Aviz de oportunitate nr.22 din 25.04.2024
- Copia extrasului C.F. nr. 174716
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 11900 / 25.06.2024
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214673588 / 12.06.2024
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM / 167193 / 12.06.2024
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040240603415 / 07.06.2024
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. AF 044336/8197/7554/12.06.2024
- Aviz Digi Romania S.A. nr.4610001458 / 10.06.2024
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 827475 / 02.07.2024
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 249 / 04.07.2024
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 931 / 29.07.2024
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 149 / 11.06.2024
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 34887 / 07.06.2024
- Aviz ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare nr.72 / 12.06.2024

Satu Mare
iulie 2024

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