

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PUZ - CONSTRUIRE CLĂDIRE TIP HALĂ CU FUNCȚIUNEA DE SERVICE AUTO ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	mun. Satu Mare, str. Văii, nr. FN, nr.cad.186491, jud. Satu Mare
BENEFICIAR :	STUCZ GÁBOR și soția STUCZ TÜNDE-ELISABETA Satu Mare, com. Turulungsat. Turulung, nr. 329, judetul Satu Mare
PROIECTANT:	studio LUKROTHERCA SRL. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400139 CLUJ-NAPOCA, str. Cardinal Iuliu Hossu. 13 J30/672/2012, CUI: 30651787 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686
PROIECT NR. :	56/2023
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL:

studio LUKROTHECA SRL

ȘEF PROIECT:

arh. ROZS Gáspár Tamás

ÎNTOCMIT:

arh. KOVÁCS Robert

URBANIST

arh. urb. MIRON Patricia

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A / Piese scrise

1. Fișa proiectului
2. Lista de semnături
3. Borderou de piese scrise și desenate
4. Extras C.F
5. Carte de identitate
6. Certificat de urbanism
7. Aviz prealabil de oportunitate
8. Documentația cadastrală
9. Studiu geotehnic
10. Avize și acorduri

Volumul 1 – Memoriu de prezentare

Volumul 2 – Regulament local de Urbanism aferent PUZ

B / Piese desenate

U.01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000
U.02	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN SITUAȚIE EXISTENTĂ	sc. 1:500
U.03	PLAN REGLEMENTĂRI - SITUAȚIE EXISTENTĂ	sc. 1:500
U.04	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	sc. 1:500
U.05	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE	sc. 1:500
U.06	PLAN REGLEMENTĂRI – UTILITĂȚI EDILITARE	sc. 1:500
U.07	ILUSTRARE URBANISTICĂ	

Întocmit,

arh. Kovacs Robert

Volumul I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare, baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Circulația terenurilor

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării CONSTRUIRE CLĂDIRE TIP HALĂ CU FUNCȚIUNEA DE SERVICE AUTO ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Amplasament: Satu Mare, jud. Satu Mare, nr. cad. 186491

Beneficiar: STUCZ GÁBOR și soția STUCZ TÜNDE-ELISABETA

Proiectant: studio LUKROTHERCA S.R.L.
440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13
400029 CLUJ-NAPOCA, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 13
J30/672/2012, CUI: 30651787
Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com
ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686

Faza: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. Obiectul lucrării

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, amplasat în extravilanul municipiului Satu Mare, jud Satu Mare, la limita intravilanului existent, din partea nord-estică a municipiului, în zona străzii Văii, îl constituie introducerea terenului în zona de servicii pe terenului aflat în proprietatea beneficiarului.

Tema de program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea construirii unei clădiri tip hală, pe un teren în suprafață de 1481,00 mp, conform extrasului C.F. nr., 186491, resp. Nr. cadastral 186491

1.3. Surse documentare, baza topografică

1. Certificatul de Urbanism nr. 323 din 10.05.2023
2. Avizul prealabil de oportunitate nr. 28 din 25.04.2024
3. Documentația cadastrală
4. Studiu geotehnic

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Municipiul Satu Mare este situat în nord-vestul României, la o distanță de 145 km de municipiul Oradea. Se află în partea de nord-est a județului Satu Mare, reședința de județ.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, din partea nord-estică a municipiului, în zona străzii Văii.

Folosința actuală a terenului studiat este arabil în intravilan.

Terenul studiat este compus dintr-un singur lot. Accesul la terenul studiat se realizează din drumul existent.

La ora actuală parcela este liberă de orice construcție.

2.2 Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, în partea estică a municipiului, în zona periferiei nord-estice, în vecinătatea unei zone industriale.

2.3 Elementele cadrului natural

Zona studiată se află la limita intravilanului existent, din partea nord-estică a municipiului, în zona străzii Văii.

Accesul la terenul studiat se va face din strada Văii.

Zona nu prezintă denivelări semnificative și nu se găsesc elemente ale cadrului natural de valoare deosebită.

Cadrul natural este slab construit având în vedere că terenul studiat se află în intravilan. Folosința actuală a terenului studiat este de teren arabil în intravilan.

a. DATE TOPOGRAFICE

Municipiul Satu Mare este situat în nord-vestul României, la o distanță de 145 km de municipiul Oradea. Se află în partea de nord-est a județului Satu Mare, reședința de județ.

b. DATE GEOTEHNICE

Din punct de vedere geologic, teritoriul județului face parte din unitatea structurală a Depresiunii Panonice (în nord Câmpia Someșului, respectiv compartimentul estic—Câmpia Tisei). La sfârșitul terțiarului, fundamentul Depresiunii Panonice se divizează, iar părțile rezultate se scufundă inegal, blocul someșan se scufundă mai mult, formând bazinul unui lac izolat de Lacul Panonic Central.

O mare însemnată o au depozitele mai noi, cuaternare, care apar în zona de câmpie și la contactul ei cu spațiul montan, aceste formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și de mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

Zona de amplasament a obiectivului este poziționată în Satu Mare, Județ Satu Mare.

Relieful zonei obiectivului este plat.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $s_k=1,5\text{kN/m}^2$, conform CR- 1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $q_b=0,4\text{kPa}$, conform CR- 1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Satu Mare, este de 0,70m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77. Clima zonei este temperat-continentală.

a) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării:

În vecinătatea terenului cercetat sunt construcții și teren industrial.

Existanța rețelelor edilitare se găsesc în zonă (apă și canalizare).

Zona este definită de o vegetație specifică zonei de câmpie.

Fără alte pericole care să provoace vecinătăților degradări, în timpul construirii sau pe întreaga perioadă de exploatare a construcției obiectivului, astfel putem considera că pentru vecinătăți construirea obiectivului acestui proiect reprezintă un risc inexistent.

b) **Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea V - Zone de risc”**

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a — zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VII, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani, conform scării MSK;
- **inundații:** risc inundații la cursuri de apă și la torenți — **risc inexistent.**
- **alunecări de teren:** aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren (Legea 575/2001) și la data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.
- **risc inexistent.**

3. **PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE:**

a) Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2022 și NP112-2014 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții.

Investigațiile geotehnice efectuate au constat din:

- observații directe asupra terenului.
- executarea a doua foraje geotehnice în data de 11.07.2024, amplasate conform planului de situație anexat, care au permis cercetarea terenului până la adâncimea de 6,00m de la CTA (cota terenului amenajat), unde forajele au fost oprite. Din forajul F₁ s-au prelevat: P₁ (cota = -1,20-2,20m, cod probă 14422). Probele au fost recoltate și transportate către laboratorul de analize și încercări în construcții de grad 1, DMC SOILTEST SRL, pentru determinarea parametrilor geotehnici rezultați din încercările de laborator.

b) În urma însumării datelor obținute din forajele geotehnice executate pe amplasamentul obiectivului, s-a evidențiat următoarea stratificație litologică:

Foraj	Cotă recoltare probă de pământ		Cote cap-bază strat	Nivel apă subterană	Descriere strate interceptate	Pconv	Conditii de teren
Nume	m	m		m	–	kPa	
F ₁	–	0,00-0,40		–	sol vegetal		
	- 1,20- 2,20	0,40-3,50		–	argila vartoasa cafenie-galbuie	300	dificile pentru fundare
	–	3,50-6,00		–	argila vartoasa vinetie-ruginie	300	dificile pentru fundare
F ₂	–	0,00-0,40		–	sol vegetal		
	–	0,40-3,50		–	argila vartoasa cafenie-galbuie	300	dificile pentru fundare
	–	3,50-6,00		–	argila vartoasa vinetie-ruginie	300	dificile pentru fundare

TABEL 1

- c) Nivelul apei subterane nu s-a interceptat în foraje.
- d) Fișele sintetice sunt detaliate în anexele 2-3.
- e) Planurile de situație cu amplasarea lucrărilor de investigare sunt detaliate în anexa 1.

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE:

- a) Încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică s-a făcut în conformitate cu normativul NP 074/2022 prin tabelul de mai jos și s-a stabilit **exigența proiectării geotehnice la categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat, „terenuri dificile pentru fundare”**.

Factorii avuți în vedere		Punctaj
- Condiții de teren	terenuri dificile	6
- Apa subterană	fara epuizmente	1
- Categoria de importanță a construcției	C – normală	3
- Vecinătăți	fără riscuri	1
- Valoarea accelerației terenului pentru proiectare	$a_g = 0,15g$	2
	Total	13

- b) Analizarea și interpretarea datelor geotehnice ne permite să concluzionăm că zona investigată cuprinde următoarele orizonturi litologice:
- un strat superior format din „sol vegetal” cu grosimea de 0,40m;
 - în continuare s-au întâlnit depuneri de argile, nisipuri și prafuri, întâlnite până la adâncimea de 6,00m de la CTA, unde forajele au fost oprite.
- c) Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

d) Evaluarea presiunii convenționale:

Pentru P.U.Z. „CONSTRUIRE CLADIRE TIP HALA CU FUNCȚIUNEA DE SERVICE AUTO SI FUNCȚIUNI CONEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANȘAMENTE LA UTILITATI”, în condițiile executării unei construcții tip parter, din categoria de construcții C - construcții de importanță normală și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, presiuniunile convenționale de bază pentru stratele străbătute, sunt menționate în Tabelul 1.

Adâncimea de fundare se va alege de către inginerul de structura conform normativului NP 126-2010, ținând cont ca stratele de argile interceptate reprezintă pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM).

Se recomandă să nu se planteze arbori cu rădăcini lungi pentru a evita variații ale umidității. De asemenea, se recomandă poziționarea conductelor la o distanță suficient de mare de fundații.

Calculul presiunii convenționale de bază s-a făcut conform NP 112/2014, exceptând corecțiile de adâncime și lățime (acestea urmând a se aplica de către inginerul structurist, conform NP 112/2014), astfel:

$P_{conv} = p_{conv} + CB + CD$ [kPa], în care:

p_{conv} – presiune convențională de bază [kPa]

CB – corelația de lățime [kPa]

CD – corelația de adâncime [kPa]

• Corecția presiunii convenționale în raport cu lățimea este:

a) Pentru $B \leq 5m$, corecția se determină cu relația $CB = p_{conv} \cdot 0,05(B-1)$ [kPa]

b) Pentru $B \geq 5m$, corecția de lățime este $CB = 0,2 p_{conv}$

- unde: B este lățimea fundației, în metri.

• Corecția presiunii convenționale în raport cu adâncimea se determină cu relațiile:

a) Pentru $D_f < 2m$, $CD = p_{conv} \times (D_f - 2)/4$ [kPa]

b) Pentru $D > 2m$ $CD = \gamma \times (D - 2)$ [kPa]

- unde: D – adâncimea de fundare în metri

γ – este greutatea volumetrică a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kilonewtoni/m³.

5. CONCLUZII:

În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală-C.

- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7sec$.

- Presiuniunile convenționale de bază pentru stratele străbătute, sunt menționate în Tabelul 1.

Adâncimea de fundare se va alege de catre inginerul de structură conform normativului NP 126-2010, ținând cont ca stratele de argile interceptate reprezintă pământuri cu umflări și contracții mari(PUCM).

Se recomandă sa nu se planteze arbori cu rădăcini lungi pentru a evita variații ale umidității. De asemenea, se recomandă poziționarea conductelor la o distanță suficient de mare de fundații.

- Receptionarea terenului de fundare este faza determinanta. Aceasta inseamna conform legii 10/1995 cu completarile ulterioare, ca fara semnatura geotehnicianului, nu se poate trece la etapa urmatoare, respectiv turnarea betonului in fundatie.

- Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Satu Mare, este de 0,70m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

2.4 Circulația

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, având categoria de folosință arabil, la limita intravilanului existent în vecinătatea unei zone industriale depozitare și activități economice.

Folosința actuală a terenului studiat este arabil.

Terenul studiat este compus dintr-un singur lot.

Accesul la terenul studiat se va face prin intermediul drumului existent, str. Văii, iar în partea nord-vestică este mărginită de strada Plevnei

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are categoria de folosință arabil conform extrasul C.F. anexate, și este liber de orice construcție.

Suprafața zonei studiat este de 4038,44 mp din care suprafața zonei reglementate aparținând beneficiarului al acestui PUZ este de 1481,00 mp.

BILANȚ TERITORIAL PROPUNERE

Nr. crt.	Denumirea zonei	Suprafața	
		Mp	%
1.	ZONA INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE	1,481.00	100.00
TOTAL		4038.44	100,00

Principalele disfuncționalități

În momentul de față pe terenul studiat nu este construit. Zona se caracterizează cu parcele cu funcțiuni de terenuri arabile.

2.6. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului studiat se face prin conectarea la rețeaua de distribuție.

Pe conducta existentă de pe strada Văii. Conducta de alimentare cu apă propusă va fi dotată cu un hidrant suprateran DN80, pentru stingerea incendiilor.

Branșamentul de alimentare cu apă vor fi dotat cu cămin de apometru în vederea contorizării consumurilor de apă.

Canalizarea – propusă

Apele uzate menajere și pluviale provenite de la imobil, vor fi evacuate prin intermediul racordului în conducta nou proiectată. Aceste ape menajere respectiv pluviale sunt colectate în sistem mixt și sunt dirijate gravitațional spre conducta colectoare de pe strada Văii.

Rețele de gaz metan

Nu există în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul studiat va fi alimentat cu energie electrică prin intermediul cablului subteran racordat la rețeaua existentă pe strada Văii. Alimentarea consumatorului se va realiza prin bransamente subterane monofazate racordate la cablul propus.

2.7 Probleme de mediu

Cadrul natural este slab construit având în vedere ca terenul studiat se afla în intravilan. Folosința actuală a terenurilor studiate sunt terenuri arabile.

Prin amenajarea propusă sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

2.8 Opțiuni ale populației

La cererea beneficiarului, s-a întocmit prezenta documentație, în vederea realizării, schimbarea destinației zonei din arabil intravilan în zonă de servicii, cu regim de înălțime P+E, pe terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafață de 1481,00 mp, identificat prin extrasul C.F. nr., 186491, resp. Nr. cadastral 186491

Soluționarea acestei solicitări se va realiza în cadrul Planului Urbanistic Zonal prin stabilirea regimului de înălțime pentru construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare precum și stabilirea indicilor de ocupare și utilizare a terenului, respectiv POT și CUT.

Elaboratorul documentației de urbanism este de acord cu solicitarea beneficiarului fiind vorba de un teren la marginea intravilanului existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a ținut cont de:

- Certificatul de Urbanism nr. 323 din 10.05.2023
- Avizul prealabil de oportunitate 28 din 25.04.2024
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Certificatului de urbanism terenul se afla în intravilan, și are categoria de folosință arabil.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

3.4 Modernizarea circulației

- Accesul la terenul studiat se va face din strada Văii.
- se va asigura parcare autoturismelor în interiorul parcelei

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal având un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, considerăm că din punct de vedere al calității investiției și al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra întregii zone studiate și la nivel global implicit asupra Municipiului Satu Mare.

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea întocmirii unui PUZ – CONSTRUIRE CLĂDIRE TIP HALĂ CU FUNCȚIUNEA DE SERVICE AUTO ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI în Satu Mare, identificat prin extrasul C.F. nr., 186491, resp. Nr. cadastral 186491 cu scopul de a construi o clădire tip hală.

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține mai multor Unități Teritoriale de Referință: – zona Rezidențială (L), zona industrială (I), zona Agrozootehnică pentru care s-au prevăzut următoarele reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Se propune ca zona studiată – drumul existent, respectiv o parte din strada Văii și Plevnei; parcela aparținând beneficiarului și parcela vecină către sud-est.

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 4038.44 mp

Se propune ca și teritoriul care urmează să fie reglementat în incinta în proprietatea beneficiarului de 1481.00 mp.

SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI = 1481.00 MP

Se propune schimbarea de destinație, cu regim de înălțime P+E, pe terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului.

Zona reglementată are un front la stradă de 75,67 m și o suprafață 1481.00 mp.

Reglementările

Amplasarea față de aliniament

Prin proiect se propune reglementări noi a unei zone retrase de aliniamentul nou stradal cu min. 3,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcția independentă, retrasă cu min. 7.50 m de la stradă.

Regim de înălțime

Clădirea propusă va avea regim de înălțime P+E.

Asigurarea acceselor carosabile

Accesul carosabil la parcelă va fi posibil din strada Văii. Parcarea autoturismelor va fi posibilă în interiorul parcelei.

Asigurarea acceselor pietonale

Se vor asigura acces pietonal direct de pe strada Văii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirii va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura specifică a funcțiunii noi propuse.

Parcaje

Parcarea propusă se va realiza în interiorul parcelei. Se va asigura minim un loc de parcare.

Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

Spații verzi

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, minim 10% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

Împrejmuirea la frontul străzii va fi transparentă și va avea o înălțime de min. 1,80 m - max. 2,20.

Indici urbanistici

POT max = 50,00%

CUT max = 1.00

Suprafața studiată prin PUZ = 4038,44 mp

Suprafața terenului aparținând beneficiarilor = 1481,00 mp

BILANT TERITORIAL – TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUȘ (MP)	PROPUȘ (%)
1.	CONSTRUCTII	0.00	0.00	627.00	42.33
2	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	629.00	42.47
3.	ZONA SPATII PLANTATE (SP)	1481,00	100,00	225.00	15.20
TOTAL		1481,00	100,00	1481,00	100,00

Nota: Pe terenul propus în intravilan de 1481.00 mp, suprafața propusă pentru decopertare compusă din clădiri, dotări tehnico-edilitare, cai de circulație rutieră este de 600.00 mp, iar zonele verzi sunt de 254.00 mp.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

În zona studiată există rețeaua de apă dealungul străzii Văii. Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului studiat se face prin racordarea la rețeaua existentă din zonă.

Pe conducta existentă pe strada Văii, va fi amplasat un cămin de vane în vederea realizării ramificației. Conducta de alimentare cu apă propusă va fi dotată cu un hidrant suprateran DN80, pentru stingerea incendiilor.

Branșamentul de alimentare cu apă vor fi dotați cu cămin de apometru în vederea contorizării consumurilor de apă.

Canalizarea – propusă

Apele uzate menajere și pluviale provenite de la hală, vor fi evacuate prin intermediul racordului în conducta nou proiectată. Aceste ape menajere respectiv pluviale sunt colectate în sistem mixt și sunt dirijate gravitațional spre conducta colectoare de pe strada Văii.

Rețele de gaz metan

Nu există în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul studiat va fi alimentat cu energie electrică prin intermediul cablului subteran racordat la rețeaua existentă pe Văii. Alimentarea consumatorului se va realiza prin branșamente subterane monofazate racordate la cablul propus.

3.7 Protecția mediului

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din plastic care vor fi ridicate conform unui grafic de către serviciile de salubritate, pe baza unui contract de prestări servicii. Acestea se vor transporta și se vor depozita la o rampă de gunoi autorizată.

După executarea lucrărilor de construcții se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică. Se propune amenajarea terenului ramas liber cu spații verzi, plantații de arbori și arbuști.

Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare existentă în zonă prin extinderea acestuia.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin soluția propusă nu se vor realiza obiective de utilitate publică.

3.9 Circulația terenului

Accesul la parcelă se realizează din strada Văii.

CONCLUZII

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor tehnice în vigoare, cât și dorinței beneficiarului.

La proiectarea, autorizarea și executarea lucrărilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu precum și legislația existentă pentru funcțiunile propuse.

Întocmit,

arh. Kovács Robert

Proiectat,

arh. Rozs Gáspár Tamás

Urbanist,

arh. urb. Miron Patricia

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PUZ – CONSTRUIRE CLĂDIRE TIP HALĂ CU FUNCȚIUNEA SERVICE AUTO ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Mun Satu Mare, str. Văii, nr.Fn, nr. cad. 186491, jud. Satu Mare

Cuprins

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Unități și subunități funcționale
- 3.2. Funcțiuni
- 3.3. Interdicții
- 3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice
- 3.5. Utilizări permise
- 3.6. Utilizări interzise
- 3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament
- 3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 3.9. Circulații și accese
- 3.10. Staționarea autovehiculelor
- 3.11. Regimul de înălțime
- 3.12. Aspectul exterior a clădirilor
- 3.13. Condiții de echipare edilitară
- 3.14. Împrejmuiri
- 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
- 3.17. Plantații

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Certificatul de Urbanism nr. 323 din 10.05.2023
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 28 din 25.04.2024
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Prezentul Regulament însoțește Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și a Ghidului de aplicare a acestuia aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000. După aprobarea prezentului Regulament prevederile acestuia sunt obligatorii, iar orice modificare a acestuia se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai după aprobarea acestuia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește structurarea urbanistică, zonificarea funcțională, organizarea domeniului privat, a circulației carosabile și pietonale, a parcelarului precizând regimul de construire, echiparea tehnico-edilitară a parcelei studiate, pentru terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Având în vedere prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea întocmirii unui PUZ – identificat prin extrasul C.F. nr., 186491, resp. Nr. cadastral 186491 cu scopul de a construi o clădire tip hală cu funcțiunea service auto și funcțiuni conexe, împrejmuire teren, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități.

Zonificarea existentă în perimetrul studiat aparține mai multor Unitati Teritoriale de Referință:– zona de locuințe (L), zona unități industriale și depozitare (Id), pentru care s-au prevăzut următoarele reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Zona studiată – strada Văii, respectiv o parte din strada Plevnei; parcela aparținând beneficiarului și parcelele vecine.

SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT =4038.44 mp

Se propune ca teritoriul care urmează să fie reglementat este în proprietatea beneficiarului de 1481.00 mp.

SUPRAFAȚA TEREN REGLEMENTAT APARTINÂND BENEFICIARULUI = 1481.00 MP

Se propune construire clădire tip hală cu funcțiunea service auto și funcțiuni conexe, cu regim de înălțime P+E, pe terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului.

Parcela studiată are un front la strada Văii de 75.67 m, iar un front la strada Plevnei de 20.15 m și o suprafață 1481.00 mp.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

Salubritatea : Întreaga suprafață a zonei studiate va fi menținută în stare salubră de către proprietar, persoane fizice sau juridice prin colectarea deșeurilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Pentru zona studiată deșeurile menajere vor fi colectate în pubele amplasate pe terenul proprietate, într-o zonă accesibilă.

Toate deșeurile vor fi gestionate de către Serviciul de Salubritate al Primăriei și se vor transporta la rampa de gunoi menajer a localității.

Prevenirea incendiilor :

Construcția propusă va avea minim gradul III de rezistență la foc. Orice modificare constructivă sau de funcțiune va avea în mod obligatoriu avizul ISU Someș Satu Mare.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :

Stabilitatea construcțiilor :

Se vor respecta cu strictețe adâncimea și condițiile de fundare specificate în studiul geotehnic, indicate și în planșe.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

În zona cu funcțiuni, se vor respecta prevederile legate de amplasarea acestora astfel :

- Cu respectarea codului civil
- Construcția se va retrage de la aliniament față de strada Văii cu 7.50 m.
- Construcția se va retrage de la aliniament față de strada Plevnei cu 9.00 m.
- Construcția se va retrage de la limita laterală sud-estică cu 2.00 m
- Construcțiile se vor retrage de la limita laterală nord-estică a terenului cu min 0.60 m.
- Rețelele și bransamentele tehnico-edilitare vor respecta amplasamentul clădiri propus prin planșa de Reglementări – echipare edilitară.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Pentru zona incintei studiate, accesul carosabil și pietonal se va face din drumul existent str. Văii, iar în partea nord-vestică este mărginită de strada Plevnei.

2.5. Reguli cu privire la racordarea edilitară :

Soluțiile tehnice propuse pentru racordarea edilitară a parcelei sunt suportate către beneficiar (conform planșei Reglementări – echipare edilitară).

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții :

Parcelarul este stabilit prin actualul P.U.Z., în planșa de reglementări.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri :

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, minim 10% pe parcelă.

Imprejmuirea la frontul străzii va fi transparentă și va avea o înălțime de min. 1,80 m, respectiv maxima de 2.20 m.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale :

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona unități industriale și depozitare – intravilan

3.2. Funcțiuni

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Zona unități industriale și depozitare – intravilan

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- modificarea categoriei de folosință din teren arabil în teren cu funcțiunea de curți și construcții industriale

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Ei – Activități economice cu caracter industrial/servicii.

3.3. Interdicții

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice

- nu e cazul

3.5. Utilizări permise:

- Ei – Activități economice cu caracter industrial/servicii.
- CR - circulații rutiere și pietonale
- TE- lucrări tehnico-edilitare
- SP - spații verzi și spații plantate

3.6. Utilizări interzise

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile

3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea construcției se va face cu respectarea Codului Civil. Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min. 3,00 m.

Construcția propusă se va retrage 7.50 m față de str.Văii iar 9.00 m față de str.Plevnei.

3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcția propusă se va retrage de la limita laterală (nord-estică) a terenului cu min 0.60 m.

Retragerea față de limita laterală (sud-estică) va fi de min. 2.00 m.

Clădirea va fi amplasată, fata de limitele laterale, respectand Codului Civil.

Clădirea va fi amplasată independent.

3.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele

Între fațadele clădirilor se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care nu se poate respecta această distanță minimă se vor prevedea calcane și/sau pereți antifoc.

Se va asigura accesul vehiculelor de intervenție la cel puțin două fațade.

3.10. Circulații și accese

Se va asigura accesul prin strada Văii respectiv strada Plevnei.

Accesul auto va fi dimensionat astfel încât să permită intrarea vehiculelor de intervenție.

3.11. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Parcățile propuse se vor realiza în interiorul parcelelor. Se va asigura minim 8 locuri de parcare. Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

3.12. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime este maxim S+P+1E

Înălțimea maximă = 8.00m

3.13. Aspectul exterior a clădirilor

Clădirea va avea acoperiș tip șarpantă sau terasă și se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru învelitoare. Se interzice folosirea firmelor luminoase cu lumină pulsatorie.

3.14. Condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

3.15. Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 metri și o parte transparentă din metal sau lemn

3.16. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 50,00 % AC/mp

3.17. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max. = 1.00 ADC/mp

3.18. Plantații

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, minim 10%.

Întocmit,
arh. Kovács Robert

Șef de proiect
arh. Rozs Gáspár Tamás

Urbanist
arh. urb. Miron Patricia