

ELABORARE SI APROBARE P.U.D.
CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE
JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE ZONA CUBIC – NR. CAD 158178

Proiect numarul : 27/2023
Faza proiectului : P.U.D.

Beneficiar : **S.C. EUROPROPERTIES S.R.L.**
Proiectant : SC Peracto AG SRL
Amplasament: JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE, ZONA CUBIC – NR. CAD 158178

**ELABORARE SI APROBARE P.U.D.
CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE****BORDEROU****PĂRȚI SCRISE**

- Lista de semnături
- Memoriu de prezentare
- Extrase C.F.
- Ridicare topografică
- Certificate de urbanism

PĂRȚI DESENAȚE

A1. Plan de încadrare în zonă	sc. -//-
A2. Situația existentă	sc. 1:500
A3. Reglementări urbanistice	sc 1:500
A4. Proprietate asupra terenurilor	sc 1:500
A5. Reglementări echipare edilitară	sc 1:500

**ELABORARE SI APROBARE P.U.D.
CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE**

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

c.arh Pugner Robert



URBANISM

c.arh Pugner Robert



MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NR.: 27/2023

DENUMIREA LUCRARI : P.U.D. – CONSTRUIRE COMPLEX
DE LOCUINTE COLECTIVE

BENEFICIAR: S.C. EUROPROPERTIES S.R.L.

PROIECTANT: S.C. PERACTO AG S.R.L.

DATA ELABORARII: IULIE 2023

1.2. Obiectivul lucrării

Studiul consta in aprofundarea reglementarilor de urbanism prevazute in Planul

Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 91/30.04.2009, pentru zona studiata in scopul urbanizarii teritoriului. Documentatia anterior aprobata cu titlul „P.U.Z. – Zona de locuit, functiuni complementare si zone verzi” din municipiul Satu Mare, Amplasament: Satu Mare, zona Cubic, la punctul 4 a fost stabilita interdictia temporara de construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter, pana cand propunerile vor fi detaliate prin P.U.D.

Prin prezenta documentatie se precizeaza si se delimiteaza terenurile pentru asigurarea circulatiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara precum si retragerilor fata de limitele de proprietate.

1.3. Surse documentare, legislatie

La intocmirea lucrarii s-a tinut seama de schitele de plan si documentatia tehnica, Topografica, precum si de reglementarile P.U.Z.-ului aprobat.

In documentatie au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare) si prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (cu modificarile si completarile ulterioare), respectiv art. 35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 37/N/2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Studierea tesutului urban existent in zona releva faptul ca zona a evoluat, functiunea dominanta fiind locuintele colective, avand un regim de inaltime de la P+2+Er pana la P+4, locuintele individuale P, P+1, respectiv zone verzi.

2.2. Incadrarea in localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiata se află in intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv in zona de nord a municipiului Satu Mare.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general:

Accesul pe amplasament se realizeaza din cele trei strazi care delimiteaza terenul pe latura nordica, sudica, respectiv vestica.

In apropierea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul municipiului Satu Mare, conform extrasului de carte funciara, planului de incadrare in zona(Plansa A.01), planului de situatie existent(Plansa U.01), planse anexate.

Zona este formata dintr-o retea de cai de circulatie carosabila formand astfel cvartale de locuinte colective, avand un caracter destul de unitar din punct de vedere arhitectural si urbanistic.

Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Campia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parase fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate / diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara = $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara = $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna = $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna = $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălzirii din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografică

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupând ambele laturi ale râului, mai îngustă în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Condiții geotehnice

În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

În conformitate cu anexele din lege, zona localității Satu Mare se încadrează în zone cu potențial scăzut de producere al alunecărilor de teren.

Terenul cercetat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării prezentului studiu geotehnic, neexistând pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor și/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prăbușiri de teren, eroziuni etc. Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de $-0,80 \text{ m}$.

2.4. Circulația – Situația existentă

Parcela studiată are front la trei străzi, care delimitează terenul pe latura nordică, sudică și vestică, conform P.U.Z.-ului aprobat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este un teren în suprafața de $9157,00 \text{ mp}$, fiind liber de construcții. Pe parcelele apropiate, sunt edificate imobile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale, locuințe colective, instituții și servicii, respectiv zone verzi Parcul Cubic.

2.6. Regimul juridic al terenurilor

Conform extrasului de carte funciara nr. 158179 cu nr. cadastral 158179, terenul este în proprietatea privată a S.C. Europroperties S.R.L. Suprafața totală a terenului este de $9157,00 \text{ mp}$.

2.7. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apa

Pe strazile adiacente amplasamentului exista retele de alimentare cu apa.

Canalizarea

Pe strazile adiacente amplasamentului exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strazile adiacente amplasamentului exista retea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strazile adiacente amplasamentului exista retele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie.

2.8. Probleme de mediu**2.8.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Cadrul natural este construit fiind constituit din terenuri situate in intravilan.

2.8.2. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu e cazul.

2.8.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8.4. Disfuncționalități

La ora actuala, terenul nu are folosinta speciala, fiind liber de sarcini, aflat intr-o zona de blocuiri de locuinte cu regim de inaltime P+4, locuinte unifamiliale si zona de institutii si servicii, cu regim mediu de inatime.

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfuncționalități:

- Suprafata de teren liber, neamenajat
- In zona respectiva exista un grad mic de atractivitate din punct de vedere al functiunilor urbane
- Front discontinuu
- Lipsa punctului de reper din insula urbana.

2.9. Prevenirea incendiilor

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor Normativ P 188/1999, precum si a Ordinului 38/1219/ML-1994 privind comportarea cladirilor la actiunea focului.

Respectarea intocmai a prevederilor proiectului si a normativului NP 004, a normelor PSI si a regulamentului de exploatare, pentru a reduce la minim conform Normelor tehnice privind ignifugarea materialelor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Nu este cazul

3.2. Valorificarea cadrului natural

In viziunea urbanistica in continua schimbare, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, imobilelor prin reglementarea acestei zone in zona de locuit cu functiuni complementare.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, circulații carosabile și pietonale, indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat.

3.3. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Din punct de vedere al circulației nu sunt probleme, una dintre străzile care delimitează terenul, strada din sudul parcelei este în curs de modernizare și are un profil determinat, existând acces amenajat la incintă.

Conform P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 91/30.04.2009 s-a prevăzut:

O arteră principală de circulație care străbate terenul de la nord la sud, făcând legătura între strada Axente Sever și strada Emil Racoviță, cu lățimea totală de 28 m (trotuar 2,5 m; carosabil 7 m; parcuri – 4,5 m; trotuar și pistă biciclete 14 m)

Lateral sunt propuse străzi secundare care fac legătura cu străzile existente.

Au fost prevăzute accese auto și pietonale pentru fiecare parcelă. De asemenea, artera principală de circulație cât și cele secundare au fost prevăzute cu parte carosabilă și trotuare, conform profilelor stradale corespunzătoare.

b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

e. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu dizabilități.

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

Zona studiată este practic un teren liber – arabil intravilan.

Imobilul studiat pentru construirea complexului de locuințe colective aparține unui proprietar privat cu folosință actuală teren arabil intravilan. În momentul actual terenul este neutilizat.

Suprafața totală a parcelei este de 9157,00 mp.

Prin documentație se precizează și delimitează lotul destinat construcției de locuințe și echipare tehnico-edilitară.

Terenul are o formă ușor nerugată în plan și este situat în zona Cubic, municipiul Satu Mare. Pe teren se dorește edificarea unui complex de locuințe colective cu funcțiuni complementare și compatibile locuirii (IS). Conform P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 91/30.04.2009, cu titlul „P.U.Z. – Zona de locuit, funcțiuni complementare și zone verzi” din municipiul Satu Mare, Amplasament: Satu Mare, zona Cubic, la punctul 4 a fost stabilită interdicția temporară de construire locuințe colective cu spații comerciale la parter, până când propunerile vor fi detaliate prin P.U.D.

De asemenea se dorește amenajarea unor platforme de circulații (carosabile și pietonale), a unor zone pentru parcare mașinilor și amenajarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii, respectiv a punctelor gospodărești, conform normativelor în vigoare.

Modul de calcul al necesarului de locuri de parcare – conform P.U.Z. aprobat, respectiv conform H.C.L. nr. 350/23.12.2021

Conform P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 91/30.04.2009 s-a prevăzut:

Blocurile de locuințe colective vor avea parterul ocupat de spații comerciale. În total vor avea 2.484,00 mp de spații comerciale, pentru care sunt necesare 50 locuri de parcare.

Se estimează un număr de 30 de apartamente/edificii, în total 120 de apartamente.

In conformitate cu H.C.L. nr. 242 din 06.12.2007, punctul 1.1, este necesar minim un loc de parcare/apartament si in conformitate cu punctul 2.3, minim un loc de parcare pentru 50 mp suprafata desfasurata spatii comerciale.

Pentru spatiile comerciale vor fi necesare 46 de parcare.

Pentru apartamente vor fi necesare 120 de parcare.

In total vor fi necesare 166 de parcare.

Pe artera principala de circulatie, conform profilului stradal corespunzator au fost propuse un numar de 126 locuri de parcare, din care **50 parcare sunt aferente zonei de blocuri si vor fi folosite de catre utilizatorii spatiilor comerciale.**

Restul de parcare va fi asigurat in subsolul celor 4 obiective.

Conform Anexei 1 la H.C.L. nr. 350/23.12.2021 se prevede:

Blocurile de locuinte colective vor avea parterul ocupat de spatii comerciale. In total vor avea 2.203,00 mp de spatii comerciale, pentru care sunt necesare 44 locuri de parcare.

Se estimeaza un numar de 20 de apartamente/edificiu, in total 80 de apartamente.

Pentru spatiile comerciale vor fi necesare 44 de parcare.

Pentru apartamente vor fi necesare 120 de parcare, conform art. 8., lit. D. acest numar va fi suplimentat cu 20% pentru vizitatori, rezultand un numar total de 144 de parcare.

In total vor fi necesare 188 de parcare.

Modul de calcul al spatiilor verzi si al locurilor de joaca – conform P.U.Z. aprobat, respectiv conform H.C.L. nr. 350/23.12.2021

Conform P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 91/30.04.2009 s-a prevazut:

In zona vor fi amenajati 2432 mp spatii verzi si 1365 mp locuri de joaca, fiind asigurat necesarul de spatii verzi si locuri de joaca pentru copii, conform H.C.L. nr. 242/06.12.2007, punctul 1.1.

Conform Anexei 1 la H.C.L. nr. 350/23.12.2021 se prevede:

240 de locuitori x 2,50 mp/locuitor = 600 mp de spatii verzi

240 de locuitori x 1,50 mp/locuitor = 360 mp loc de joaca pentru copii

Prin prezenta documentatie se propun 1575,83 mp de spatii verzi, respectiv 500 mp de loc de joaca pentru copii, fiind respectate prevederile Anexei 1 din H.C.L. nr. 350/23.12.2021.

Bilant teritorial in incinta beneficiarilor

	Situatia existenta	Situatia propusa
Suprafata teren	9157,00 mp – 100%	9157,00 mp – 100%
Zona construita	0,00 mp – 0%	2288,00 mp – 24,99%
Circulatie rutiera si pietonala	0,00 mp – 0%	4793,17 mp – 52,34%
Spatii verzi amenajate	0,00 mp – 0%	1575,83 mp – 17,21%
Loc de joaca pentru copii	0,00 mp – 0%	500,00 mp – 5,46%
Total	100%	100%

Regimul de aliniere

Retragerile constructiilor propus fata de limitele de proprietate vor fi conform plansei propunere de mobilare. Amplasarea imobilelor propuse respecta aliniamentul stabilit prin documentatia de urbanism aprobata cu H.C.L. nr. 91/30.04.2009.

Regimul de inaltime

Se propune un regim de inaltime P+2E+Er, max. posibil fiind S+P+3+M

3. H max constructii = 15,50 m

Modul de ocupare a terenului. Indicatorii de ocupare – POT; CUT.

P.O.T. existent = 0,00%

P.O.T. aprobat = max. 25% P.O.T. propus = max. 25%

C.U.T. existent = 0,00

C.U.T. aprobat = max. 1,25 C.U.T. propus = max. 1,25

Protectia impotriva incendiilor

Accesul autospecialelor si utilajelor pompierilor se va face din strazile care delimiteaza terenul.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**3.5.1. Alimentare cu apă**

In zona exista retele de alimentare cu apa, se propune brasament la reseaua existenta

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza prin racordare la canalizare, in momentul demararii etapei de autorizare se va opta pentru solutia de racordare.

3.5.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilelor se va face cu centrala proprie .

Imobilele vor fi racordate la reseaua de gaze naturale

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Imobilele vor fi racordate la reseaua de energie electrica .

3.5.5. Telefonie

Nu e cazul.

3.6. Protecția mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc)

Protectia apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane. Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul.

Protectia solului si subsolului

Dupa executarea lucrarilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistica si urbana.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.**4. Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Canalizarea menajera va fi racordata la reseaua de canalizare existenta in zona. Pentru rezolvarea acestei probleme se propune amplasarea unui separator de hidrocarburi, constructie monobloc amplasata in subteran, fara capacitate de retentie, dotata cu sisteme de filtrare pentru hidrocarburile rezultate si va fi conectat la reseaua de canalizare colectoare ce deverseaza in canalizarea stradala.

5. Depozitarea controlata a deseurilor

In scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, a starii de sanatate a populatiei si protejarii imaginii estetice a peisajului, se va organiza si asigura salubritatea teritoriului din zona studiata.

Deseurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

Deseurile menajere vor fi depozitate selectiv in pubele destinate fiecarui tip de deșeu in parte, in locuri bine stabilite si amenajate corespunzator prevederilor in vigoare. Pentru evidentierea acestei colectari se vor alege pubele de culori diferite si inscriptionate conform tipului de deșeu pe care il contine.

Deseurile menajere vor fi preluate de catre societatea de salubritate locala, autorizata pentru activitati de colectarea, sortarea, transportul si depozitarea deșeurilor menajere in locuri special amenajate.

Spatiul destinat parcarii autovehiculelor se va amenaja si va fi prevazut cu rigola pentru scurgerea apelor pluviale. Se va amplasa un separator de hidrocarburi in rețeaua de canalizare interioara, pentru a pretrata apele inaintea deversarii in rețeaua de canalizare stradala.

6. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Nu e cazul

7. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Zona va capata un aspect urban prin plantari si amenajari de teren

8. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu e cazul

9. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Dupa executarea lucrarilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistica si urbana.

10. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu e cazul.

11. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore

Nu e cazul.

3.7. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare și lucrări de utilitate publică.

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul ce va face obiectul studiului este teren proprietate privata. Nu se propune trecerea in domeniul public a unor terenuri.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economie a localitati. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor de pe parcela studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General (in curs de elaborare) al municipiului Satu Mare.

Întocmit,
c.arh Pugner Robert

