

MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL PARTER,
ATELIER REPARATII AUTO CU SPATIU COMERCIAL
SI ADMINISTRATIV

BENEFICIAR: BERCI GHEORGHE SI BERCI ANA

PROIECTAT: s.c. proiectgeologconstruct s.r.l.

NR. PROIECT: 18/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- 1.PAGINA DE TITLU
- 2.BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- 3.MEMORIU DE URBANISM
- 5.CERTIFICAT DE URBANISM
- 6.EXTRAS CARTE FUNCARA

PIESE DESENATE

EXTRAS ETERRA

PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

PLAN INCADRARE IN ZONA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

REGLEMENTARI URBANISTICE

sc. 1:5000

sc. 1:500

sc. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

-Denumire: St. Op. (STUDIU DE OPORTUNITATE) – **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL PARTER, ATELIER REPARATII AUTO CU SPATIU COMERCIAL SI ADMINISTRATIV**

-Amplasament: jud. Satu Mare, loc. VETIS, str. PRINCIPALA, nr. 33

-Beneficiar: - **BERCI GHEORGHE SI BERCI ANA**

-Proiectant: s.c. proiectgeologconstruct s.r.l.

-Numar proiect: 18-2020

-Data elaborarii: iulie 2020

1.2. Documentatii pe baza carora s-a intocmit proiectul St. Op. :

- P.U.G. aprobat al comunei VETIS

- Certificat de urbanism nr. 139 din 21.07.2020 emis de Primaria Comunei VETIS, jud. Satu Mare.

1.3. Obiectul lucrarii

Parcela studiata in proiect

– terenul pe care este amplasata constructia - situat în județul Satu Mare, comuna VETIS, str. PRINCIPALA, nr. 33, identificat prin Carte Funciara 100157, proprietate privată Berci Gheoghe si Berci Ana;

Prezentul Studiu de Oportunitate consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si care rezulta prin tema de proiectare propusa pentru parcela in studiu.

Prin intocmirea documentatiei s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute a se realiza, precum si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;

- organizarea parcarilor si acceselor auto, pentru zona studiata;

- completarea infrastructurii tehnico- edilitare.

1.4. Surse documentare

- Studii si documentatii elaborate anterior;

- P.U.G. aprobat al comunei VETIS

- ridicare topografica la scara 1/1000 ; 1/500.
- Date statistice – nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona in studiu este amplasata in partea de vest a comunei VETIS.

Parcela studiata se afla in intravilanul comunei Odoreu, si are functiunile de cimitir, industrie si depozite, locuinte si functiuni complementare (conform P.U.G).

Propunerea va reglementa urmatorii indicatori: P.O.T.max=36 %; C.U.T.max.=0.36, P cu functiunea de SERVICII PRESTARI SEVICII, SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT.

Zona dispune de retea de alimentare cu energie electrica, amplasate pe DN 19 (E671).

Canalizarea se va asigura prin bransarea la reseaua aflata in curs de finalizare.

2.2. Potential de dezvoltare

Zona prezinta un mare potential de dezvoltare, observandu-se in ultimii ani tendinta de extindere a zonelor de locuinte, si a spatiilor destinate prestarii de servicii, luand in considerare parcelele amplasate in directa vecinatate a DN19. Zona avand ca functiune predominanta cea de locuinte, functiunea propusa prin PUZ se incadreaza bine venind in completarea serviciilor care vor fi prestate in zona, activitatea nefiind una cu nivel ridicat de zgomot, sau care sa deranjeze traficul auto in zona, parcare a autovehiculelor facandu-se pe spatiile amenajate de pe parcela.

2.3. Incadrarea in localitate

Pozitionarea zonei fata de intravilanul zonei:

- zona studiata este cuprinsa in intravilanul aprobat al localitatii.

Relationarea zonei cu localitatea:

- zona in studiu este amplasata in partea de vest a comunei VETIS.

Vecinatati parcele care urmeaza sa fie studiate:

- la Nord – DN19 (E671)
- la Sud - PROPRIETATE PRIVATA;
- la Vest – PROPRIETATE PRIVATA;
- la Est - STR. CRINULUI

2.4. Elemente ale cadrului natural

Apartine campiei somesului pe suprafata careia vechiul somes s-a despletit albiile raspandindu-se aluviunile precum si urmele altor cursuri temporare.

Geologia

Depozite aluviale fluviale si lacustre recente alcatuite din pietrisuri si argile cu grosimi de peste 15m.

Hidrologie

Raul somes si afluentii sai cu panza freatica la 4-5 metri debit mare la peste 100 de metri

Clima

Fond climatic temperat moderat sub influenta aerelor vestice, umede cu variatii termice moderate.

Seismica

Conform normativului P100/2013 care se refera la zonarea seismica valoarea de varf A_g pentru $IMR=25$ ani este de $0.15g$ iar intensitatea seismica VI, perioada de colt T_c 0.7 sec.

2.5. Circulatia

In cadrul zonei studiate, parcela are o latura care permite accesul de pe strada PRINCIPALA DN19.

2.6. Regim juridic.

Suprafata totala a parcelei este de $S = 2500.00$ m².

Forma parcelei este una aproximativ dreptunghiulara, cu posibilitatea de acces de la latura nordica.

– terenul la momentul studiului este liber de constructii.

2.6. Ocuparea terenurilor.

In momentul de fata atat terenul care genereaza PUZ-ul prin tema de proiectare este liber de constructii. Terenurile au ca functiune majoritara cea de locuinte conform PUG aprobat al localitatii.

2.6. Echipare tehnico-edilitara

Alimentare cu apa: este realizata obiectivul ce se propune a fi la un put forat propus a fi amplasat pe teren.

Canalizare: este asigurata prin racordare la un bazin vidanabil.

Alimentare cu energie electrica: constructia propusa va fi racordata la reseaua stradala existenta in zona.

Alimentare cu gaze naturale: se va face prin racordarea la reseaua de gaze naturale existenta in zona.

Telefonie: In prezent nu exista instalatii de telefonie fixa in zona studiate.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiate, fiind neconstruita si avand categoria de folosinta arabil si livada, nu reprezinta surse de poluare a apei, aerului sau a solului.

Nu exista surse apropiate de poluare.

Prin tema de proiectare obiectivul propus nu creeaza probleme maore de mediu. Apele uzate menaere vor fi colectate intr-un bazin vidanabil. Iar apele pluviale de pe platformele circulabile vor fi colectate prin rigole, si vor trece prin doua separatoare dehidrocarburi inainte de a ajunge in rezervorul etans.

Din analiza situatiei existente, principalele disfunctionalitati ale zonei sunt:

Terenul studiat se incadreza in UTR 30, zona care permite construirea de locuinte si functiuni complementare. Aceasta are ca interdictie orice functiune incompatibila cu aceasta.

Zona in care se doreste a se realiza investitia nu permite functiunea de prestari servicii pe care o are tema de proiectare aceasta adresandu-se acestor functiuni.

Prin documentatia aceasta se propune schimbarea functiunii in cea de institutii publice si servicii – IS. In acelasi timp propunem si marirea CUT-ului pentru a permite posibilitatea de a construi pe o suprafata mai mare, in cazul in care beneficiarul doreste .

2.8. Optiuni ale populatiei

Se poate constata un interes crescând al investitorilor și al autorităților locale pentru realizarea de obiective cu functiunea propusa, amplasamentul studiat avand acces direct de la DN19, drum cu flux de circulatie intensa, acestea fiind si obiective generatoare de noi locuri de muncă.

Beneficiarul care detine terenul proprietate privata in zona studiata a solicitat intocmirea acestui St. Op. in vederea stabilirii conditiilor necesare pentru eliberarea autorizatiilor de construire pentru investitia pe care o are in plan, CONSTRUIRE IMOBIL PARTER, ATELIER REPARATII AUTO CU SPATIU COMERCIAL SI ADMINISTRATIV, si amenajari ce se vor realiza in zona studiata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii topografice

- Forma și dimensiunile concrete ale amplasamentului - unele reglementari (front la stradă, retragere fata de limitele laterale) nu impun impedimente in respectarea reglementarilor PUG-ului actual, urmând ca acestea sa fie reglementate si prin prezentul PUZ, fără a prejudicia configurarea urbana a zonei de implementare.

3.2 Prevederi ale PUG aprobat

Documentațiile urbanistice elaborate anterior (PUG) propun ca funcțiune dominantă a zonei de locuinte.

Plecând de la mențiunea că amplasamentul în studiu face parte din categoria de folosinta arabil CU FUNCTIUNE LOCUIRE reglementata prin PUG, prezenta documentație propune modificarea functiunii – PRESTARI SERVICII SI SPATIU COMERCIAL.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Beneficiind de relieful adecvat zona studiată va putea fi destinată construcțiilor și amenajărilor cu caracter de spatiu comercial și de servicii.

Proiectarea și execuția construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor de fundare din studiile geotehnice și in conformitate cu Codul de proiectare seismica partea I-a, indicative P.100-1/2006.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din str. PRINCIPALA, DN19 (E671).

Prin organizarea circulației interioare din incinta se va asigura accesul la clădirea propusa, precum și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a altor tipuri de mijloace de transport.

În cadrul incintelor vor fi asigurate locuri de parcare (16 locuri) conform normativelor în vigoare.

Accesul in curtea interioara se va realiza astfel incat sa nu incomodeze circulația pe drumul public.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona delimitată pentru studiu cuprinde o singură unitate teritorială de referință (UTR).

• Funcțiunea dominantă propusă:

- IS – institutii si servicii de utilitate publica

regim de inaltime	P
--------------------------	----------

• Principalele reglementări de conformare și construire:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) pe parcela nr. Cad. 100157 cu suprafata de 2500.00 m²:

Pot propus prin tema de proiectare este de 36 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) pe parcela nr. Cad. 100157 cu suprafata de 2500.00 m²:

Prin tema de proiectare se propune un CUT de 0.36

Slot reglementat prin St. Op. – Parcela 100157 = 2500.00 mp

BILANT TERITORIAL				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SPATII SERVICII	-	-	425.00	18.00
CIRCULATII RUTIERE, PIETONALE	-	-	1400.00	56.00
SPATII PLANTATE, VERZI	-	-	675.00	27.00
TOTAL	2500.00	100.00	2500.00	100.00

POT maxim EXISTENT = 20 %

CUT max. EXISTENT = 0,30

REGIM DE INALTIME EXISTENT D+P+1E

POT maxim PROPUS = 36 %,

CUT max. PROPUS = 0,36

REGIM DE INALTIME P

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

- ALIMENTAREA CU APA

Obiectivul propus va fi alimentat cu apa prin racordarea la un put forat propus pe parcela.

- CANALIZARE

este asigurata prin racordare la un BAZIN VIDANJABIL.

-ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu enrgie electrica se va face prin racordarea la reseaua de energie electrica existenta la DN19 (E671).

- ALIMENTARE CU CALDURA

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unei centrale care va functiona pe baza de gaz.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Obiectivul va fi acordat la reseaua de gaze naturale existenta in zona.

GOSPODARIRE COMUNALA

- Zona va dispune de platforme betonate acoperite si ingradite, pentru colectarea selectiva a gunoiului. Acesta va fi depozitat in europubele, si va fi periodic evacuat de firma specializata, pe baza de contract.

- PROTECTIA MEDIULUI:

- prin realizarea obiectivului nu se vor crea probleme de poluare a mediului .

- CIRCULATIA TERENURILOR

Nu este cazul, terenul este proprietate a BERCI GHEORGHE SI BERCI ANA;

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

INSCRIERE PUZ IN PREVEDERI PUG PUZ va rezolva problema necesitatii de schimbare de functiune pe zona studiata, cu aceea de prestari de servicii si spatii depozitare, in vederea construirii unui spatiu de depozitare, necesar desfasurarii activitatii societatii comerciale, aceasta avand nevoie de extinderea spatiului de depozitare ca urmare a cresterii volumului de comenzi.

Data 04.02.2021

Elaborat

coordonator urbanism

Arh. VIDA Elena Anca

Arh. / Urb. Negru Ovidiu