

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A TERENULUI

Plan urbanistic de detaliu

“IMOBIL DE LOCUIT P+5-6 cu spațiu liber la parter pentru parcaje”

Satu Mare, Str.Alexiu Berinde nr.28

Beneficiar: SC LEBADA SRL

Proiectant: SC NIRVANA STUDIO SRL

Arh.Mircea Corodan

Data elaborării: sept.- oct. 2023

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

În conformitate cu tema de proiectare, obiectul prezentei documentații tehnice este întocmirea unui Plan urbanistic de detaliu în vederea edificării unui imobil P+5-6 cu 13 unități locative în Satu Mare str.Alexiu Berinde nr.28.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform certificatului de urbanism nr.925/18.11.2022 și conform PUZ aprobat prin HCL nr.129/2008 parcela studiată este situată în UTR.3.1 zonă de locuit și funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime. Regulile de bază au fost stabilite pe fiecare UTR în parte respectiv pentru parcela studiată :

POT propus este de 60-80%

CUT propus este de 6,5-9

Regim de înălțime S+P+6+8

Aliniament-retragere de la 1 la 5m

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu s-au elaborat alte documentații de urbanism sau studii, la baza prezentei documentații stau HCL nr.129/2008 si certificatul de urbanism nr.925/18.11.2022.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat corespunde parcelei cu nr.cad 179472 din C.F.nr.179472 în suprafață totala de 598 mp, fiind proprietatea SC LEBADA SRL.

3.2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ VECINĂȚĂȚI

Terenul studiat se află în partea de nord a municipiului Satu Mare pe frontul sud estic al str.Alexiu Berinde.

Vecinătăți:

Nord-est	construcție P nr.26 -locuință individuală
Sud-vest	construcție P+3- magazin, sediu firmă, Bdul Transilvania nr.17
Sud-est	construcții P locuințe individuale, nr.15-16 Bdul Transilvania
Nord-vest	str.Alexiu Berinde urmată de frontul nord vestic al străzii cu imobile de locuit P, P+M

3.3 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Aspectul arhitectural al străzii este unul eterogen în curs de schimbare conform PUZ-ului aprobat prin HCL nr.129/2008 cu funcțiuni de locuire individuală P , P+M ce urmează a fi înlocuite și locuire colectivă P+3 pe frontul nord vestic al străzii Alexiu Berinde și funcțiuni comerciale și servicii P+3 respectiv imobil cu funcțiune mixtă complex de locuințe cu spații comerciale și parcuri 2S+P+1-15 corp B pe frontul sud estic al străzii .

3.4 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul pe care urmează a se edifica imobilul se află în zona subcentrală, zona predominant rezidențială-locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare zonei de locuit (comerț-servicii,instituție de cult).

3.5 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 care include tipuri convenționale de lucrări și fundații fără riscuri majore sau condiții de teren și solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.(vezi Studiu geotehnic anexat)

3.6 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Zona seismică de calcul având $a_g=0,15g$ și $T_c=0,7$ sec.

3.7 ECHIPAREA EXISTENTĂ

Parcela studiată beneficiază din punct de vedere edilitar de toate rețelele apă, canal, gaz, energie electrică str. Alexiu Berinde fiind complet echipată edilitar: apă Ø100 Az, canal beton Ø300, gaz OL Dn89, PTZ1001 situat pe Bdul Transilvania.

4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1 FUNCȚIUNI

Funcțiunea propusă este aceea de locuire- locuințe colective.

4.2 BILANȚ TERITORIAL

1.suprafață construită max.	47%	281,06 mp
2.pavaje,alei carosabile si pietonale, parcar	37,8%	226,10 mp
3.zone verzi plantate la nivelul solului	15,2%	90,84 mp
4.Loc de joacă și zona loisir la nivelul terasei etaj 4 si 5		68,56 mp
<hr/>		
TOTAL	100%	598 mp

4.3 INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului P.O.T._{max} =47 %

Coeficient de utilizare a terenului C.U.T._{max}=3

Regim de înălțime P+5-6

Aliniament retragere 4,00 m de la frontul străzii

Nr.unitati locative 13 din care 9 studiouri si 4 apartamente

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Distanțe față de constructii existente, aliniamente, gabarite

Imobilul P+5-6 propus respectă prevederile certificatului de urbanism nr.925/18.11.2022 eliberat în vederea elaborării prezentului PUD și implicit prevederile HCL nr.129/2008.

Parterul imobilului P+5-6 propus a fost astfel conceput încât să determine separarea circulației pietonale și implicit accesul în imobil față de circulația auto și legătura acesteia cu rețeaua stradală. Prin urmare parterul a fost conceput ca un spațiu liber, fluid cu zonă construită doar pentru casa scării și punctul gospodăresc cu accese separate din exterior asigurându-se 9 locuri de parcare acoperite. Locul de joacă și zona de loisir au fost amplasate pe terasele superioare de la etajul 4 respectiv 5 cu expunere sudică și vedere panoramică spre malul Someșului și din motive de protecție și siguranță în exploatare.

Imobilul propus se va amplasa adosat de calcanul imobilului P+3 din vecinătate doar de la nivelul etajului 1, etajele 4,5,6 urmând a se realiza cu retrageri față de calcanul imobilului P+3 învecinat realizându-se astfel terasele cu panoramă spre culoarul Someșului. La nivelul parterului structura acestuia se va realiza la o distanță de minim 90 cm față de imobilul P+3 învecinat.

Față de imobilul P învecinat de la nr.26, imobilul propus se va amplasa la minim 62 cm.

Înălțimea imobilului la front nu va depăși distanța până la frontul nord vestic al străzii Alexiu Berinde.

Distanța până la limita posterioară a parcelei va fi mai mare decât jumătatea înălțimii clădirii în interiorul parcelei.

Acces pietonal

În prezent accesul pietonal și auto se face din str.Alexiu Berinde de pe trotuarul existent.

Dupa edificarea imobilului nou propus accesul pietonal se va putea realiza în același mod de pe trotuarul existent, în mod separat de accesul auto.

Acces auto și pentru utilajele de stingere a incendiilor

Parcela studiată pe care se amplasează imobilul de locuit P+5-6 este mai mică de 600 mp prin urmare nu este necesar accesul autoutilitarelor de stingere a incendiilor în interiorul parcelei.

În interiorul parcelei în zona verde s-a prevăzut un hidrant exterior.

Studiu de însorire

La solstițiul de iarnă soarele răsare cu 23 grade 27 minute(23,45grade) la SUD de punctul cardinal EST și apune tot cu același unghi spre SUD față de punctul cardinal VEST. În aceste condiții se înregistrează cea mai scurtă zi din an de 8 ore și 50 minute (530 minute). Prin urmare pentru fiecare minut corespunde o deplasare a soarelui pe bolta cerească de la răsărit la apus cu 0,2511 grade (0,2511 grade x 530 minute = 133,10 grade).

Conform normelor sanitare în vigoare timpul minim de însorire la solstițiul de iarnă este de 90 minute respectiv 1 oră și 30 minute.

Amplasarea construcției propuse oferă posibilitatea însoririi ferestrelor camerelor de locuit a construcției P învecinate de la nr.26 după cum urmează:

Astfel pentru fiecare fereastră a camerelor de locuit s-a calculat dimensiunea în grade a conului de însorire și s-a convertit în minute (vezi planșa 11)

	Unghi con(grade)	minute	Ore,minute,secunde
Fereastra calcan nr.26	43,78	174,35	2 h 54 min.21 sec.
Fațadă cu ferestre nr.26	52,40	208,68	3h 28 min. 40 sec.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal se va face din strada Alexiu Berinde .Se prevăd accese separate. Conform planșei 12 “Reglementari urbanistice-studiu de circulație-acces pe parcelă” există gabarit pentru parcare și întoarcerea autovehiculelor. Distanța minimă între parări conform normelor în vigoare este 5,50 m iar cea propusă este de 6,00 m. Separarea circulațiilor auto de cea pietonală conduce la sporirea confortului locuirii evitându-se astfel orice punct de conflict între cele două circulații.

Accesul auto pe parcelă se va realiza din strada Alexiu Berinde doar cu relație de dreapta iar accesul dinspre parcelă spre strada Alexiu Berinde se va realiza **strict** cu relație de dreapta. Pentru accesul spre stânga a celor ce ies din incintă se va folosi traseul str. Alexiu Berinde, str. Bujorului, str. Bogdan Petriceicu Hașdeu- str. Diana.

4.6 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful în zonă este relativ plat și nu necesită lucrări suplimentare sau deosebite pentru edificarea imobilului, acesta integrându-se în peisajul urban existent.

4.7 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Imobilul studiat –teren nu se află în nici o zonă de protecție și nu este instituit nici un regim de protecție asupra parcelei studiate.

4.8 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUĂRII

Depozitarea deșeurilor menajere va fi prevăzută într-un spațiu închis ventilat, amenajat special pentru această funcțiune la parterul imobilului cu acces direct din aleea pietonală în vecinătatea casei scărilor. Deșeurile de tip menajer vor fi colectate în cinci fracții și transportate conform reglementărilor de transport deșeuri menajere în sistemul de gospodărire al deșeurilor din municipiul Satu Mare.

Parcările sunt poziționate la distanțe mai mari de 5,00 m față de ferestrele camerelor de locuit ale imobilelor învecinate. Fiecare unitate locativă are asigurat un loc de parcare pentru studiouri respectiv 1,5 locuri de parcare pentru apartamente cu un supliment de 20% pentru vizitatori în interiorul parcelei.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Calculul zonelor verzi și spatiul de loisir-loc de joacă pe parcela studiată

Pentru locuire zona verde 2,5 mp/locuitor

loc de joacă 1,5 mp/locuitor

Zona verde

9 unit.loc.- studio cu suprafața utilă $< 40 \text{ mp} \times 2 \text{ loc.} \times 2,5 \text{ mp/loc.} = 45 \text{ mp}$ zonă verde

4 unit.loc.-apart. cu suprafața utilă $< 80 \text{ mp} \times 3,5 \text{ loc.} \times 2,5 \text{ mp/loc.} = 35 \text{ mp}$ zonă verde

TOTAL NECESAR ZONA VERDE 80,00 mp

TOTAL ASIGURAT 90,84 mp

Conform procedurii privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din mun. Satu Mare aprobată prin HCL nr.350/23.12.2021 zona verde propusă (asigurată) este amenajată la sol.

Loc de joacă și loisir

9 unit.loc.tip studio cu suprafața utilă $< 40 \text{ mp} \times 2 \text{ loc.} \times 1,5 \text{ mp/loc.} = 27 \text{ mp}$

4 unit.loc.-apartament cu suprafața utilă $< 80 \text{ mp} \times 3,5 \text{ loc.} \times 1,5 \text{ mp/loc.} = 21 \text{ mp}$

TOTAL NECESAR LOC DE JOACA SPATIU LOISIR 48,00 mp

TOTAL ASIGURAT 68,56 mp

Suprafețele propuse(asigurate) se vor realiza pe terasele superioare de la etajul 4 respectiv etajul 5 cu panorama spre malul Someșului. Prin amplasarea pe terasele superioare a zonei de joacă- loisir se evită punctele de conflict dintre zona de circulație auto-parcare de la nivelul solului și a zonei de joacă .

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă.

Parcări

Conform HCL nr.350/23.12.2021-anexa 1 se asigură:

1 loc de parcare pe unitate locativă cu suprafața utilă <40mp

1,5 loc. de parcare pe unit.loc. cu suprafața utilă <80 mp

20% suplimentar pentru vizitatori

9 unit.loc.tip studio cu suprafața utilă < 40 mp = 9 locuri parcare

4 unit.loc.-apartament cu suprafața utilă <80 mp = 6 locuri de parcare

Suplimentar 20% = 3 locuri de parcare

TOTAL NUMĂR LOCURI PARCARE 18 din care 2 parcări

cu stație de încărcare electrică

Se asigură spațiu de depozitare biciclete 1 bicicletă/unit.locativă în interiorul imobilului.

4.10 ECHIPARE EDILITARA

- Rețele de canalizare

Pe str.Alexiu Berinde există rețea de canalizare din beton Ø300.Imobilul propus se va racorda la rețeaua existentă printr-un bransament de PVC 315 mm diametru minim acceptat în canalizarea în sistem unitar.

- Alimentarea cu apă

Pe str.Alexiu Berinde există o rețea de apă din azbociment Ø100 din care se propune bransarea imobilului studiat cu PE Dn 110 mm.În curtea imobilului va fi prevăzut un hidrant exterior amplasat la cel puțin 5,00 m fata de cladirea propusa.

- Alimentarea cu gaze naturale

Pe str.Alexiu Berinde există o rețea de presiune redusă OL Dn89 bransarea imobilului propus se va face printr-un bransament subteran PE100 Ø63.

- Alimentare cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrica a imobilului se va realiza printr-o linie electrica subterană din postul de transformare cel mai apropiat conform soluției data de furnizorul de energie electrica-SC Electrica SA. În zonă există un punct de transformare PTZ 1001. Soluția exactă de alimentare va rezulta în urma unui studiu de soluție executat de un atelier de proiectare autorizat.

5.CONCLUZII

Terenul pe care urmează a se edifica imobilul P+5-6 se află în zona subcentrală rezidențială având regulile de bază stabilite prin HCL nr.129/2008.

Realizarea imobilului propus nu afectează în nici un fel vecinătățile și funcțiunile acestora ea fiind o continuare firească a dezvoltării urbane din zonă.

Odată cu realizarea imobilului P+5-6 municipalității Satu Mare i se sporește baza de impozitare cu imobilele nou propuse situate într-o zonă rezidențială a municipiului cât și cu contribuțiile proiectantului și constructorului pe perioada de dezvoltare a proiectului.

Prin realizarea investiției se dinamizează activitatea economică a societăților comerciale de pe tot lanțul economic de la constructor , furnizor de materiale, proiectanți, instituții emitente de avize și autorizații, furnizori de utilități cât și perceperea de taxe și impozite de pe urma acestor activități.

Sursele de finanțare sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarului.

Întocmit,

Arh.ing.Mircea Corodan