



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VARGA LUDOVIC**  
Satu Mare , str. Pelican nr. 9, C.I.F. 27806350  
745599671, 0361804307,  
ludovic\_varga@yahoo.com

Pr.nr. 054/2016  
Studiu de oportunitate  
P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în localitatea  
Vetiș nr. 50, pe parcela cu nr. cad.100923  
Faza S.O

## **FOAIE DE TITLU**

**Denumirea lucrării:** **Studiu de oportunitate**  
P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în localitatea  
Vetiș nr. 50, pe parcela cu nr. cad. 100923  
Faza S.O

**Beneficiar:** S.C. AUTOMOTIVE REFINISH DISTRIBUTION S.R.L.

**Proiectant:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ VARGA LUDOVIC  
arh. Varga Ludovic – T.N.A. 271, atestat R.U.R.

**Data elaborării:** ianuarie 2017

## **BORDEROU**

- 1. Piese scrise:**  
Memoriu pentru anunț intenție de elaborare PUZ  
Memoriu tehnic explicativ
- 2. Piese desenate:**
- |    |                      |             |
|----|----------------------|-------------|
| A1 | Încadrarea în P.U.G. | sc. 1: 5000 |
| A2 | Plan de situație     | sc. 1: 1000 |
- 3. Anexe:**  
Copie Extras C.F. nr.100923 pentru parcela cu nr. cad. 100923  
Copie Extras de plan cadastral pentru parcela cu nr. cad. 100923  
Copie C.U. nr. 83 din 03.08.2016  
Ridicare topografică și tabel nominal cu proprietarii parcelelor limitrofe

## **Memoriu tehnic explicativ**

- 1. Denumirea lucrării:**      **Studiu de oportunitate**  
P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în localitatea  
Vetiș nr. 50, pe parcela cu nr. cad. 100923  
Faza S.O
- 2. Beneficiar:**                      S.C. AUTOMOTIVE REFINISH DISTRIBUTION S.R.L.
- 3. Proiectant:**                      BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ VARGA LUDOVIC  
arh. Varga Ludovic – T.N.A. 271, atestat R.U.R.
- 4. Data elaborării:**                ianuarie 2017

### **5. Prezentarea investitiei**

**5.1. Amplasament:** Terenul studiat este situat în intravilanul localității Vetiș, la est de strada Principală care se suprapune cu drumul județean DJ 194 B, conform planșei de încadrare în P.U.G..

- Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 100923 cu suprafața de 0,3298 ha, categoria de folosință curți-construcții și arabil, cu o clădire anexă existentă autorizată, în proprietatea S.C. Automotive Refinish Distribution S.R.L.
- Zona studiată este mărginită astfel:
  - la vest de str. Principală care se suprapune cu drumul județean DJ 194 B
  - la nord de zonă de locuit
  - la est de canal de desecare și zonă de locuit
  - la sud de zonă de locuit

**5.2. Soluția urbanistică propusă:** Se propune modificarea prevederilor din P.U.G. privind zonificarea funcțională prevăzând zonă de instituții și servicii, în loc de zonă de locuit.

Societatea Automotive Refinish Distribution S.R.L. dorește organizarea activității de service auto, spălătorie auto, depozitare, birouri, servicii aferente, precum și dotări tehnico-edilitare, circulații, zone verzi.

Parcela are acces direct din str. Principală. În interiorul parcelei se vor realiza spații pentru parcare. Clădirile se vor amplasa în interiorul zonelor edificabile care se vor definitiva în PUZ prin stabilirea aliniamentelor și a distanțelor minime față de limitele de proprietate laterale și limita posterioară.

### **5.3. Servituți:**

5.3.1. Distanța dintre garduri la DJ în intravilan va fi de minim 24 m.

5.3.2. Zona de protecție a rețelei de gaze de joasă presiune este de 0,5 m de la generatoarea conductei.

5.3.3. Distanța minimă până la fațada locuințelor este de 15 m conform art. 5 din Ordinul ministrului sănătății 119/2014.

**5.4. Terenul pentru care se solicită reglementări noi:** 0,3298 ha. compus din parcela cu nr.cad. 100923 din proprietatea firmei S.C. Automotive Refinish Distribution S.R.L.

**5.5. Regimul juridic, regimul de construire:** se menține regimului juridic de intravilan.

**5.6. Regimul economic, funcțiunea zonei:** se solicită schimbarea funcțiunii de zonă de locuit în funcțiunea de zonă de instituții și servicii, cu subzone de dotări tehnico edilitare, circulații, zonă verde.

## **6. Indicatori urbanistici propuși**

**6.1. Înălțimea maximă admisă:** se solicită un regim de înălțime maximă P+2.

**6.2. Procentul de ocupare a terenului maxim:** se solicită 50 % .

**6.3. Coeficientul de utilizare a terenului maxim:** se solicită 1,00.

**6.4. Aliniament:** se propune la 5 m de limita de proprietate spre str. Principală.

**6.5. Retragera clădirilor față de aliniament:** se propune retragere nelimitată cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și limita posterioară, în zona edificabilului.

**6.6. Distanțe față de limita laterală nord:** se propune minim 0,60 m.

**6.6. Distanțe față de limita laterală sud:** se propune minim 1,00 m.

**6.7. Distanța față de limita posterioară:** se propune o distanță minimă de 0,00 m.

**7. Asigurarea acceselor și parcajelor:** Există un acces din str. Principală care se păstrează. În interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare și platforme de deservire.

## **8. Asigurarea utilităților.**

**8.1. Alimentarea cu apă.** Alimentarea cu apă este rezolvată pentru clădirea existentă de la rețeaua stradală. Se propune branșarea viitoarelor clădiri la rețeaua de incintă.

Pentru asigurarea rezervei de apă pentru nevoile PSI există un bazin amplasat în partea de est a parcelei.

**8.2. Canalizarea.** Canalizarea menajeră este rezolvată în prezent pentru clădirea existentă în sistem local cu bazin vidanjabil. Pentru clădirile prevăzute în PUZ canalizarea menajeră se va rezolva prin racordarea la rețeaua stradală situată în partea de vest.

Canalizarea pluvială se rezolvă cu rigole și guri de scurgere pentru platformele carosabile și deversarea apelor pluviale în canalul de desecare Hc 418 cu trecerea prealabilă prin separator de ulei și nisip.

**8.3. Alimentarea cu energie electrică.** Alimentarea cu energie electrică este rezolvată pentru clădirea existentă de la rețeaua stradală. Se propune branșarea clădirilor propuse la rețeaua de incintă.

**8.4. Încălzirea.** Încălzirea este rezolvată pentru clădirea existentă pe combustibil de gaze naturale. Se propune încălzirea cu centrală termică pe gaze naturale.

**9. Integrarea în zonă.** Prin aprobarea planului urbanistic zonal se asigură condiții de amplasare pentru o zonă de instituții și servicii în cadrul zonei de locuit adiacent străzii Principale.

**10. Consecințe economice și sociale.** Realizarea investițiilor contribuie la realizarea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la buget.

**11. Costuri.** Costurile pentru realizarea investiției se vor asigura de către investitorul privat.

**12. Concluziile studiului pentru oportunitatea investiției**

Oportunitatea investiției se justifică prin următoarele:

**12.1.** Realizarea acestei zone de instituții și servicii asigură deservirea locuitorilor prin serviciile oferite.

**12.2.** Prin realizarea investiției se propune mărirea gradului de urbanizare a zonei.

**12.3.** Realizarea investiției reprezintă opțiunea investitorului privat.

**12.4.** Există posibilitatea asigurării echipării tehnico-edilitare pentru alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale prin extinderea rețelelor de incintă și canalizare prin racordarea la rețeaua existentă.

În cazul în care realizarea investiției se consideră oportună de autoritatea publică locală, se va întocmi avizul de oportunitate de către arhitectul șef și se va aproba de primarul Comunei Vetîș.

Satu Mare  
ianuarie 2017

Întocmit  
arh. Varga Ludovic