

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : P.U.Z. SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE , DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE
EXISTENTĂ P+1 , AMPLASARE PANOURI
FOTOVOLTAICE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI
- Adresă : Comuna Dorolț, Localitatea DOROLȚ, nr. 233B,
nr.cad./topo 103326
- Beneficiar : SC HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCUREȘTI
- Sediul : BUCUREȘTI, sector 5, str. SABINELOR nr. 104/A
CUI 11955941 19/07-1999
J 40/61433 /06-07-1999
- Proiectant : B.I.A. VAȘVARY VICTORIA Satu Mare
- Data elaborării : IULIE-AUGUST 2023

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului, respectiv, SC HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCUREȘTI, reprezentată prin SOLOMON IOAN MARIAN având CNP 1780716270624 domiciliat în București, strada Gheorghe Ionescu Sisești, Nr. 70 J, tel. 0720.800.168.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., reprezentând zona studiată, se situează în intravilanul comunei Dorolț, satul DOROLȚ - reședință de comună, din jud. SATU MARE, și cuprinde terenul de la nr. 233B, având categoria de folosință arabil intravilan conform C.U. nr. 18 din 29.05.2023.

Terenul are o suprafață de 6.036,00 mp (determinată în planul de proiecție Stereo 70), respectiv 6.035,00 mp în acte, conform extrasului C.F. nr. 103326 din 26.06.2023.

În conformitate cu P.U.G. al comunei Dorolț, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Dorolț nr. 63 din 25.09.2015, teritoriul aferent P.U.Z. face parte din UTR 1.3 având funcțiunea de locuire, instituții și servicii, asupra căruia este instituită interdicție temporară de construire pentru orice funcțiune de tip instituții și servicii - IS până la elaborare plan urbanistic zonal – P.U.Z..

Beneficiarul solicită schimbarea de destinație a terenului în vederea realizării investiției CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ P+1, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI.

Zona studiată cuprinde inclusiv parcelele adiacente teritoriului aferent P.U.Z..

1.3. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ

Programul de dezvoltare a localității nu include direct teritoriul care urmează să fie reglementat prin prezentul P.U.Z..

În cadrul Programului de dezvoltare economică și socială a județului Satu Mare în zona studiată la nivelul anului 2022 au fost realizate sau propuse spre realizare următoarele obiective cu tangență la obiectul prezentului P.U.Z., cuprinse și în Strategia de dezvoltare a județului Satu Mare pentru perioada 2021-2030:

- Modernizare DJ 194B pe traseul Dara-Dorolț, comuna Dorolț - realizat 100%.
- Înființare distribuție de gaze naturale în comuna Dorolț, județul Satu Mare - proiect depus pentru finanțare prin PNI Anghel Saligny, s-a realizat SF-ul, C.U. și avizele, s-a elaborat documentația DTAC și s-a obținut AC - termen finalizare: 2024.
- Amenajare trotuare (alei pietonale), șanțuri betonate, parcuri și spații verzi în localitățile comunei Dorolț, jud. Satu Mare - lucrare finanțată din bugetul local al UAT Dorolț - etapa I și II a lucrărilor în satele Dorolț, Dara și Atea este realizată 100% - stadiul fizic realizat 100%.
- Extinderea sist. de canaliz. în aglomerările Dorolț, Satu Mare, Vetis, Doba și Medieșu Aurit (POIM-SM-CL-02.2): proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Satu Mare/Regiunea Nord-Vest, în perioada 2014-2020 - A.D.I. sect. de apă și apă uzată Satu Mare și UIP constit. în cadrul S.C APASERV Satu Mare SA - progres fizic contract: 38%.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea elaborării prezentului proiect au fost studiate următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Dorolț, jud. Satu Mare, aprobat prin H.C.L. 63/25.09.2015.
- Studiul de oportunitate, elaborat de către B.I.A. arh. Victoria Vasvary.
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului aferent extrasului C.F. nr. 103326 din 26.06.2023.

b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal care este obiectul acestui studiu nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

c. DATE STATISTICE

Având în vedere faptul că profilul zonei studiate s-a conturat deja ca îndreptat spre servicii și activități de producție, precum și faptul că Dorolț este una dintre cele mai atractive localități din județ, considerăm oportună investiția pentru realizarea de spații comerciale și funcțiuni complementare pe lotul existent.

Nu s-au avut în vedere date statistice dar evoluția în timp a localității și cererea pieței a determinat inițierea investiției.

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Următoarele proiecte de investiții care au fost realizate până în prezent au tangență cu zona studiată:

- Modernizarea DJ 194B;
- Amenajare trotuare (alei pietonale).

Există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă (apă potabilă, canalizare, energie electrică) prin extindere.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată din care face parte teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z. a fost cuprinsă în intravilan prin P.U.G. aprobat fără să se scoată din circuitul agricol terenurile aferente. Inițial aceasta avea un profil agro-zootehnic.

Zona s-a dezvoltat în prelungirea trupului principal al satului reședință de comună, separat de acesta, adiacent acestuia, înspre Petea, unde se află punctual de trecere al frontierei spre Ungaria, pe o fâșie de-a lungul DN 19A.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Zona studiată face parte dintr-o zonă cu profil predominant de servicii orientate către sectorul auto (stație de carburanți, service auto, atelier de reparații), îmbinate cu mici activități de producție, tăiată de DN 19A. Terenurile de pe partea opusă a DN 19A sunt ocupate de funcțiuni cu caracter comercial, fiind construite în totalitate.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se situează în intravilanul comunei Dorolț, jud. Satu Mare cuprinzând terenul cu nr. cad. 103326.

Acesta are categoria de folosință arabil intravilan, conform C.U. nr. 18 din 29.05.2023 și este situat în zona propusă pentru interdicție temporară de construire pentru orice funcțiuni de tip IS până la elaborarea PUZ.

Terenul studiat este amplasat la intersecția DN 19A cu DJ 194B, fiind posibil accesul din ambele drumuri cu avizul autorității respective.

Asupra terenului sunt instituite următoarele servituți:

- Zona de protecție față de Drum Național - DN 19A;
- Zona de protecție față de Drum Județean - DJ 194B;
- Zona de protecție față de canal de desecare - 2 m de la buza canalului.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

DN 19A deține un front construit vis-a-vis de zona propusă pentru spații comerciale și prezintă potențial pentru o bună organizare din punct de vedere urbanistic.

Drumurile din care se poate face accesul la loturi, prezența în apropiere a rețelelor edilitare, existența planurilor cadastrale, reprezintă toate potențial de dezvoltare.

În baza unui PUZ se pot face propuneri de valorificare maximă a potențialului zonei, prin realizarea unor funcțiuni de servicii și realizarea unor indicatori urbanistici superiori în conformitate cu RGU, RLU și PUG.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul se situează în intravilanul reședinței comunei Dorolț, jud. Satu Mare.

P.U.Z. va studia și reglementa întreg teritoriul în suprafață totală de 6.035 mp aflat în proprietatea privată a beneficiarului, având următoarele vecinătăți:

- la nord: Drum Național - DN 19A - zona de industrie și depozitare - terenuri cu destinația instituții și servicii (unități cu profil comercial: SecondTex - magazin haine de ocazie, Hunyadi & Partner S.R.L. - tranzacții imobiliare);
- la sud: Zona instituții și servicii - teren arabil intravilan neconstruit - terenuri cu destinația instituții și servicii, locuințe, conform PUZ elaborat de SC STUDIO ARHITECTURA LAZIN SRL;
- la vest: Drum Județean - DJ 194B - Zona instituții și servicii, terenuri cu destinația instituții și servicii (benzinăria Smart Diesel);
- la est: Zona de industrie și depozitare - drum secundar de acces, zonă cu destinația instituții și servicii (service vulcanizare turisme și camioane).

Acest teren a rezultat din alipirea a trei parcele având anterior numerele cadastrale 103034, 103036 și 103250.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată, aflată la o distanță de aproximativ 1,3 km de centrul comunei, este legată de trunchiul principal al localității Dorolț prin DN 19A și DJ 194B, de care este deservită.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Dorolț beneficiază de o climă temperat continentală moderată, de câmpie, cu nuanțe panonice, cu influențe vestice și nordice. Verile sunt calde și umede, iar iernile reci, uneori chiar cu viscole. Perioadele de încălzire iarna sunt mai rare și stratul de zăpadă este mai stabil și cu grosimi mai mari, în comparație cu sudul Câmpiei Vestice.

Media anuală a temperaturii este de 9,6°, având la bază următoarele valori termice:

- primăvara: 10,2°;
- vara: 19,6°;
- toamna: 10,8°;
- iarna: 1,7°.

Circulația generală a atmosferei are ca specific adecvații de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest mai ales vara, dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord, cu precădere iarna. De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), ca și invazii de aer mediteranean din sud-vest și sud.

Numărul zilelor cu îngheț este în medie de 50-60 pe an. Apar totuși înghețuri chiar și la sfârșitul lui aprilie-mai, când unele specii de pomi sunt în floare. Pe anotimpuri, se constată că iernile sunt mai reci și mai lungi decât în restul Câmpiei Vestice, primăvara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine și relativ calde.

Precipitațiile :

- media anuală : 616 mm (cu variații între 400-1.000 mm), peste 45% din precipitații cad primăvara și vara
- lunile cele mai ploioase : iunie (80-84 mm), iulie (55-75 mm)
- medii minime lunare : ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm)
- numărul mediu anual de 120-130, din care 20 zile cu ninsoare zile cu precipitații.

Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara.

Zona studiată se află pe un teren plat.

Elementele climatice coroborate cu cele ale reliefului oferă condiții de valorificare optimă a zonei.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face prin DN 19A și DJ 194B, fără să fie remarcate aspecte critice.

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Nu au fost prevăzute trasee noi în cadrul amplasmentului studiat, iar intersecția DN 19A cu DJ 194B nu prezintă probleme evidențiate prin circulația locală.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Conform extras C.F. nr. 103326 din 26.06.2023, terenul care face obiectul P.U.Z. are categoria de folosință arabil intravilan.

Conform C.U. nr. 18 din 29.05.2023 și prevederilor P.U.G. al comunei Dorolț, aprobat prin hotărârea Consiliului Local Dorolț nr. 63 din 25.09.2015, folosința actuală este ZONĂ DE LOCUIT - curți construcții și teren arabil, iar folosința viitoare: IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII; SC - Spații Comerciale și Funcțiuni Complementare.

Asupra zonei este instituită INTERDICȚIE TEMPORARĂ - pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.

Nu sunt reglementări fiscale.

În prezent pe amplasament se află o construcție P+1 în suprafață de 128 mp cu funcțiunea de locuință propusă pentru desființare.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Pentru întreaga zonă studiată se propune destinația instituției și servicii.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu cele existente și nu le incomodează pe cele din urmă.

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale cu vecinătățile imediate, în cooperare cu care se pot rezolva dotările tehnico-edilitare sau care pot fi furnizoare de utilități pentru zona studiată.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zona studiată există construcții cu funcțiunea atât de locuire cât și de instituții și servicii.

În prezent, coeficienții urbanistici existenți sunt POT 0,38% și CUT 0,42.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Terenurile de pe latura de vest a amplasamentului sunt neconstruite, fiind ocupate de o stație de carburanți. Pe latura de est există o construcție nouă de tip hală industrială. Toate clădirile din zonă sunt noi și în stare bună de funcționare.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Întreaga zonă este deservită cu rețele edilitare, cu excepția alimentării cu gaz, care se pot realiza în corelare cu cele aferente zonelor vecine.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Nu există spații verzi publice sau realizate în scop de protecție.

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată sau în vecinătăți nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Principalele disfuncționalități constatate sunt:

- Cadrul construit este lipsit de coerență;
- Zonificarea de locuințe reglementată de PUG duce la inexistența unui RLU care să stabilească reguli de construibilitate specifice funcțiunii IS propuse;
- Circulația se face prin artere de importanță majoră, neexistând străzi colectoare de importanță locală;

Prin prezentul PUZ vor fi rezolvate toate aceste disfuncționalități.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII

Zona studiată este echipată cu rețea de apă/canal, curent electric, rețele de telefonie. Rețeaua de gaz este inexistentă.

b. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară sunt:

- lipsa rețelelor de gaz;

- lipsa bransamentului de apă, canalizare menajeră, electricitate.

Toate aceste disfuncționalități își găsesc rezolvarea prin soluțiile tehnice propuse prin proiect.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Nu este cazul, neexistând elemente valoroase ale cadrului natural. Peisajul este dominat de terenurile agricole fără integrarea cadrului construit.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea unor soluții tehnice corespunzătoare pentru fiecare amplasament.

c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În cadrul zonei studiate sau imediat apropiate, sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Informarea și consultarea publică s-a făcut cu respectarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ O. 2701 /2010.

Proprietarii vecini anunțați nu au participat la dezbateri astfel încât nu s-au consemnat probleme, observații și rezerve, exprimate de public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării documentației a fost elaborat STUDIUL DE OPORTUNITATE prin care s-a avizat elaborarea unui PUZ pentru modificarea reglementărilor din PUG aprobat.

Prin avizul de oportunitate nr. 1 din 06.07.2023 s-au stabilit următoarele condiții:

- IS - Zona instituții și servicii, P.O.T. = 30 %; C.U.T.= 0,5;
- Retrageri minim 12 m de la axul drumului județean DJ 194B;
- Retragerile față de limitele laterale și limita posterioară a parcelelor respectă distanțele minime obligatorii conform Codului Civil;
- Accesele la parcele se fac din drumul național DN 19A și drumul județean DJ 194B;
- Parcajele se vor asigura în interiorul parcelelor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică, conf. art. 27 R.G.U.

Extindere utilităților apă/canal, energie electrică, rețele de telefonie sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice până la parcelele reglementate se va face pe cheltuiala și la inițiativa investitorilor/beneficiarilor PUZ.

Obținerea următoarelor avize:

- AVIZ Consiliul Județean Satu Mare - Nota Fundamentare
- AVIZ Protecția Mediului Satu Mare
- AVIZ Direcția Sănătate Publică
- AVIZ Telekom România
- AVIZ Drumuri Naționale
- AVIZ Drumuri Județene
- AVIZ Electrica Satu Mare
- AVIZ Apaserv Satu Mare
- STUDIU Geotehnic
- STUDIU Topografic vizat de OCPI Satu Mare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Planul Urbanistic General al comunei Dorolț, jud. Satu Mare prevede pentru terenul studiat și zona aferentă, zonă de locuit cu interdicție temporară de construire pentru orice funcțiuni de tip IS până la elaborare PUZ.

Conform P.U.G. al Comunei Dorolț, aprobat prin H.C.L. nr. 63 din 25.09.2015, pentru UTR 1.3 Zona de locuit, instituții și servicii, indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

- Lm - P.O.T. = 35 % ; C.U.T. = 1,20;
- IS/Id P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50.
- Regim de înălțime: P+ supantă parțială.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Soluțiile propuse, viziunea urbanistică care permite valorificarea maximă a potențialului de locuire al zonei nu afectează cadrul natural caracterizat prin terenuri agricole, specifice zonei de câmpie.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Conform avizului de oportunitate nr. 1 din 06.07.2023, accesul pe teren se va realiza din Drumul Național DN 19A și Drumul județean - DJ 194B.

Nu există riscul ca cele 2 posibilități de acces la lot, prin DN19A sau prin DJ 194B, să afecteze fluenta circulației.

Parcajelor se vor asigura în interiorul parcelelor.

Profilul stradal asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Capacitățile de transport care vor fi admise sunt autovehicule de transport marfă și persoane.

Asigurarea transportului în comun în cadrul unui sistem organizat se va putea face prin studii de specialitate ce nu fac obiectul prezentei documentații.

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Nu e cazul.

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu e cazul.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Nu e cazul.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Drumul de deservire din zona studiată va fi prevăzut cu trotuar pentru pietoni, de 1,5m pe partea ambele parti ale strazii Hasdeu, si o zona verde de aprox 2,2m de o parte si de alta a partii carosabile a drumului de exploatare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul studiat se propune construirea unor spații comerciale și funcțiuni complementare, desființare construcție existentă P+1, amplasare panouri fotovoltaice, împrejmuire și utilități, cu toate facilitățile necesare acestei funcțiuni.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea urbanistică a acestei parcele cu următoarea funcțiune: Zonă instituții și servicii cu funcțiuni complementare.

În vederea realizării investiției, prin intermediul prezentului plan urbanistic zonal se va opera o schimbare de destinație a terenului, cu respectarea prevederilor și condițiilor urbanistice.

Suprafața terenului studiat este de 6.035,00 mp, din care cea aferentă serviciilor mp.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

		mp	%
	ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ	6,035	100.00
1	ZONA AFERENTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII	2,035	33.72
2	ZONA AFERENTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4,000	66,28
T O T A L		6,035	100.00

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

		mp	%
IS	INSTITUȚII ȘI SERVICII	6,035	100.00
IS-CFC	Subzona comerț și funcțiuni complementare	6,035	100.00
	Subzone diferențiate		
IS-CFC-ep	Construcție profil comerț și anexe - edificabil propus	1,810	30,00
IS-CFC-pp	Platforma precolectare primară	10	0,20
IS-CFC-aa	Amenajări aferente obiectivului – spații verzi, accese carosabile, platforme, parcare clienți, parcare personal	4,215	69,80
T O T A L		6,035	100.00

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. în curs de aprobare propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

$$P.O.T._{maxim} = 30,00 \%$$

$$C.U.T._{maxim} = 0,5$$

Valorile coeficienților sunt conforme cu C.U. nr. 18 din 29.05.2023 și avizul de oportunitate nr. 1 din 06.07.2023.

Regimul de înălțime maxim propus pentru clădiri este P + supanță parțială.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Conform art. 27 R.G.U., autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Extinderea utilităților apă/canal, energie electrică, rețele de telefonie, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice până la parcelele reglementate se va face pe cheltuiala și la inițiativa beneficiarilor.

Asigurarea echipării edilitare este posibilă datorită existenței rețelelor de apă, canal, electrice și se propune realizarea branșamentelor și extinderea rețelelor existente în zonă.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețelele publice.

3.6.1. Alimentare cu apă.

În comuna Dorolț există rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă a clădirilor se va face prin intermediul unor branșamente, fie la rețeaua nouă de distribuție a apei menajere realizată prin prelungirea rețelei din zonă (DJ 194B), fie la rețeaua existentă pe DN 19A.

Se vor monta hidranți stradali pe rețeaua de alimentare cu apă rece menajeră proiectată din 100 m în 100 m.

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va face prin intermediul căminelor de racordare. În aceste cămine se vor monta contoare de apă pentru monitorizarea consumului.

Apa caldă menajeră necesară se va produce în centralele termice aferente fiecărei locuințe în parte, utilizând ansambluri cazan-boiler cu acumulare.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face prin conducte din PE 32.

Instalațiile sanitare interioare vor consta din alimentarea cu apă rece, caldă și canalizare, a obiectelor sanitare. Apa se va consuma numai în scopuri menajere.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială.

În comuna Dorolț există rețea de canalizare.

Canalizarea clădirilor se va face prin racordarea, fie la rețeaua nouă de canalizare menajeră, realizată prin prelungirea rețelei din zonă (DJ 194B), fie la rețeaua existentă pe DN 19A.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la sistemul de canalizare, se face prin fose ecologice sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință.

3.6.3. Instalații de încălzire.

Datorită faptului că în zonă nu există rețea de gaze naturale, alimentarea cu energie termică a locuințelor se va face din alte surse (panouri fotovoltaice).

3.6.4. Alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se va face prin intermediul unor branșamente, fie la rețeaua realizată prin prelungirea rețelei din zonă (DJ 194B), fie la rețeaua existentă pe DN 19A.

Proiectarea și executarea extinderii liniei aeriene de medie tensiune, respectiv racordarea consumatorilor la aceasta se vor face de către firme autorizate în acest sens.

3.6.5. Telefonie.

Nu este necesară rețea de telefonie fixă.

Acoperirea cerințelor viitorilor abonați se va efectua prin contracte individuale cu furnizorii de servicii de telefonie.

3.6.6. Alimentarea cu gaz

Nu există rețea de distribuție gaz, aceasta fiind în curs de a fi introdusă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Propunerile de realizare a noilor funcțiuni, prin măsurile de soluționare a canalizării menajere, prin modul de colectare și transportarea deșeurilor în condițiile impuse de normele sanitare contribuie la diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

Prin categoriile de spații verzi propuse se asigură indicele de plantare necesar condițiilor de agrementare.

Procentul de ocupare a terenului permite amenajarea a 60% spații verzi în interiorul loturilor care include și aleile semicarosabile din incintă, conform legii.

Fronturile de la stradă vor fi amenajate ca grădini de fațadă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică sunt necesare și lucrări de utilitate publică și folosință publică, printre ele cele mai importante fiind extinderea rețelei electrice, apă, canal.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce va face obiectul studiului, cuprinde numai terenuri proprietate privată de interes local.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Concluzii

a. înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei

Propunerile de amenajare și dezvoltare a zonei sunt conforme cu principiile arhitectural urbanistice și interesele beneficiarului.

b.categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- scoaterea din circuit agricol a suprafețelor destinate construirii obiectivelor permise la faza de Autorizație de construire;
- realizarea planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor;
- întocmirea documentațiilor topografice în vederea notării în cartea funciară;
- realizarea profilelor stradale ale drumurilor de acces la lot;
- realizarea extinderii rețelelor tehnico-edilitare;
- întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire.

c. priorități de intervenție

- bransarea la rețelele edilitare din zona studiată;
- realizarea aleilor pietonale.

d. aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventual restricții

Considerăm că ambianța zonei se va îmbunătăți prin armonizarea cu funcțiunile existente prin întregirea fronturilor construite și eficientizarea exploatării rețelelor tehnico-edilitare existente.

4.2 Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

a. adâncirea propunerilor pentru amplasamente prin PUD

Nu este necesară adâncirea propunerilor pentru amplasamente prin PUD deoarece prin RLU s-au stabilit condițiile de constructivitate, utilizări permise, utilizări permise cu condiții și utilizări interzise.

b. proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general

- proiect de extindere a rețelelor

c. montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții

Realizarea obiectivelor de interes general vor determina parteneriate între persoanele fizice, proprietarii terenurilor și autoritățile locale, prin atragerea de fonduri europene. În acest sens va fi demarată scrierea de proiecte eligibile atunci când se deschid liniile de finanțare.

Proprietarii, viitori locuitori, pot să stabilească reguli de conviețuire, modalități de remediere a efectelor unor circumstanțe nedorite.

Întocmit,

arh. Vasvary Victoria

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I . DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației publice.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, reactualizate și/sau modificate dintre care precizăm:

- Constituția României
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ei ulterioare
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 126/1996 – Codul silvic
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a II-a - Apă
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I-a - Căi de comunicație
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind protecția civilă, nr. 106/1996
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, modificate, precum :

- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 30/1995, M.I. nr. 3422/1995, S.R.I. nr. 4221/1995
- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 3556/1996, M.I. nr. 2102/1996, S.R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- Ordinul nr. 119/2004 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Ordinul 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale
- Ordonanța de urgență nr. 76/2000 privind regimul deșeurilor
- Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România
- H.G. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
- Ordinul nr. 61/1999 al președintelui Autorității Naționale Pentru Turism pentru aprobarea Normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme în localități urbane (P 132/1993)
- Ordinul M.L.P.T.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z., care detaliază și actualizează prevederile P.U.G. aprobat în conformitate cu RGU actualizat și modificat, precizând excepțiile și condițiile necesare.

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind interzisă.

În situația actualizării P.U.G., se vor evidenția disfuncționalitățile ce pot apărea ulterior aprobării prezentului P.U.Z. cu condiția unor propuneri de remediere care să nu afecteze construcțiile autorizate și numai în urma consultării populației din zonă.

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Condițiile impuse prin R.L.U. vor fi obligatorii la faza P.A.C.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

La amplasarea și executarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare.

Colectarea deșeurilor se va face conform normelor în vigoare.

PERMISIUNI

- adoptarea soluțiilor individuale de colectare și neutralizare a apelor menajere, la nivel de zonă, conform cerințelor organelor de mediu.
- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la sistem de canalizare, prin instalații de preepurare sau fose ecologice.
- precolectarea, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeuri menajere prin intermediul unor pubelelor amplasate în interiorul lotului.
- colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale de către Administrația publică locală.

PERMISIUNI CU CONDIȚII

- fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare cu condiția amplasării la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat și prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regula de amplasare a construcțiilor va asigura crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura obligatoriu accese pietonale și carosabile.

Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate la fâșiile de protecție instituite, cât și normelor generale de igienă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul studiat a avut la bază alipirea a trei parcele și are formă trapezoidală. Frontul de 63,08 m permite realizarea unor locuințe individuale izolate sau cuplate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi din categoria celor publice, grădini scuaruri, se pot amplasa pe loturile private numai în baza unui proiect de amenajare peisageră elaborat de un proiectant de specialitate atestat. Ele vor rămâne în proprietatea privată sau pot fi trecute în domeniul public, cu acceptul administrației locale.

Împrejmuirea frontului de la stradă poate fi cu garduri opace sau transparente, cu înălțime de max 2,5 m.

Amenajarea grădinii de fațadă (între clădire și împrejmuirea de la stradă) este obligatorie.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Întreaga parcelă va constitui o Unitate Teritorială de referință (U.T.R.).

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale de zonă, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

ZONELE FUNCȚIONALE SUNT URMĂTOARELE:

IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII

CU SUBZONA

IS-SCFC - Spații Comerciale și Funcțiuni Complementare.

FUNCȚIUNE PREDOMINANTĂ – comert

FUNCȚIUNI COMPATIBILE:

- servicii profesionale, unități cu capacitate mică de producție, ateliere meșteșugărești cu respectarea Ordinului 119/2014 art. 5;
- spații pentru birouri;

- locuri de joaca pentru copii
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor.

UTILIZĂRI PERMISE:

- se pot amplasa unități comerciale specializate în comerț nealimentar sau alimentar, respectiv comerț cu amănuntul sau en-gross, unități de alimentație publică, unități de prestări servicii și autoservice-uri.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- se admite amplasarea unităților de alimentație publică la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- se va evita amplasarea unităților de comerț alimentar în zonele puternic poluate;
- autoservice-urile se vor amplasa la limita zonei industriale și se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului;
- funcțiuni economico-productive, hale industriale;
- gararea autovehiculelor de mare tonaj, peste 3,5 tone, autobuze, remorci etc.;
- activitățile de reparații și întreținere auto;
- locuințe individuale, izolate, cuplate;
- anexele gospodărești aferente (garaje, bucătării de vară, foișoare);
- locuințe amplasate la limita de proprietate cu acordul vecinilor;
- construcțiile trebuie să respecte parametrii sanitari la proiectarea și execuția lor;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități poluante;
- unitățile de producție, altele decât cele specificate la art. 5 al O. 119/2004;
- se interzice amplasarea funcțiunilor poluante la distanța mai mică de 15 m față de ferestrele locuințelor
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale.

AMPLASARE

Clădirile se vor retrage cu distanțele minime indicate pe planul de reglementări, atât față de aliniament, cât și față de limitele de fundal ale loturilor.

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR COMERCIALE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

ACCESSE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- P cu supanță parțială.

ASPECT

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigențe arhitecturale, elaborate numai de un arhitect cu drept de semnatura.

Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch.

Clădirile nu vor avea aspect montan.

Se vor proiecta clădiri moderne ca aspect.

Clădirile se pot încadra în caracteristicile arhitecturii tradiționale locale, prin preluarea unor elemente de specificitate arhitecturală.

Se pot prelua și elemente specifice arhitecturii de sorginte apuseană.

Acoperirea se va face cu șarpantă, cu terasă sau soluții combinate, fără a contrasta. Materiale de învelitoare: olane, țiglă, tablă.

Nu se recomandă materialele bituminoase.

Nu se permit culori stridente pe fațade, în nuanțe de roz, ciclam, carmin, turcuoaz.

Albul, bejul și griul, în nuanțe deschise se consideră culori neutre ce se pot armoniza cu toate culorile complementare dar în nuanțe estompate.

Nu se permit placaje din gresie, faianță caracteristice băilor.

Fâșiile de placaje din granit negru nu pot depăși 5% din suprafața fațadei pentru a se evita aspectul de construcție funerară.

Se permit alte placaje din piatră, material ceramic de fațadă, elemente profilate, corespunzătoare stilului adoptat.

ÎMPREJMUIRI

Se pot face pline cu înălțime de max 2,5.

Gardurile se pot completa cu spalieri cu plante agațătoare.

Materialele utilizate la împrejurimi: zidărie, piatră, lemn, profile metalice.

Nu se permite granitul negru cu rosturile vopsite în alb.

Granitul negru se poate utiliza la soclu în armonie cu tratarea fațadei principale.

Împrejmirile de pe limitele laterale pot fi provizorii, din materiale obișnuite, plase sârmă, lemn, elemente metalice de gard, pline sau transparente.

Plantarea arborilor înalți în incinte nu trebuie să umbrească loturile învecinate și vor respecta aceleași condiții ca înălțimea și distanța permisă pentru construcții.

INDICI MAXIMI

P.O.T. max.= 30.00%

C.U.T.max.= 0.5

SP - SPAȚII VERZI; AGREMENT; SPORT

SUBZONA

SP-AL ZONĂ SPAȚII VERZI AFERENTE ZONEI DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

FUNCȚIUNE PREDOMINANTĂ – ecologică

UTILIZĂRI PERMISE:

- plantații de aliniament cu iarbă și flori;
- amplasarea subterană a conductelor de alimentare cu apă, canal, electrice, gaz;
- piscine;
- amenajări pentru sport de amatori;
- foișoare;
- fose septice ecologice.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- alei semicarosabile cu condiția asigurării spațiului de manevră de întoarcere ale autoutilitarelor;
- asigurarea numărului de parări conform RGU;
- asigurarea unui acces în incintă de min 3,5 m și de min 3 m lățime și 3m înălțime, pentru acces prin gang;
- fose septice vidanjabile amplasate la 10 m față de ferestre;

- platforme de precolectare primară a deșeurilor cu condiția asigurării accesului utilităților de salubritate.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- alte construcții.

TE-ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ

Rețelele de incintă care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Echipamentele tehnice se pot executa în nișele construcțiilor.

Extinderile se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Rețelele de incintă se vor amplasa conform unor documentații elaborate de proiectanți atestați.

Întocmit,

arh. Vașvary Victoria