

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Capitolul 1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ FUNCȚIONALĂ

Amplasamentul

STR. LUCIAN BLAGA, NR. 79, 154, MUN. SATU MARE, JUD. SATU MARE

Beneficiarii investiției

Pop Gheorghe-Adrian

Elaboratorul proiectului

AIM PLANNERS SRL

Numărul proiectului

36/2022

Data elaborării proiectului:

NOIEMBRIE 2022

Capitolul 2. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezentul material reprezintă documentația necesară obținerii Avizului de Oportunitate pentru obiectivul "ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ FUNCȚIONALĂ", propus a se realiza pe terenul situat în municipiul Satu Mare, jud. Satu Mare, strada Lucian Blaga, nr. 79, 154. Amplasamentul este format din două parcele și este identificat cu CF nr. 156064, având suprafața de 234,00 mp și CF nr. 158523, având suprafața de 1072,00 mp. Suprafața însumată a celor două parcele este de 1306,00 mp.

Terenurile înscrise în CF nr. 156064, respectiv nr. 158523, sunt situate în intravilanul localității. Terenul identificat cu CF nr. 156064 aparține categoriei de folosință – altele, iar terenul identificat cu CF nr. 158523 aparține categoriei de folosință – altele și arabil.

Amplasamentul nu este liber de construcții. Pe terenul înscris în CF nr. 156064 este construit un imobil care are ca destinație: construcții de locuit (căsuță de lemn cu P+E cu magazin alimentar). Terenul înscris în CF nr. 158523 este construit un imobil care are ca destinație: construcții de locuințe (casă). Amplasamentul este relativ plat și are o formă neregulată.

Terenul studiat se învecinează:

- La nord cu strada Alecu Russoi cu două proprietăți private identificate cu CF nr. 179441, respectiv 179442.
- La est cu proprietate privată
- La sud cu proprietate privată identificată cu CF nr. 175181
- La vest cu strada Lucian Blaga

Se va propune o variantă de mobilare urbanistică după cum urmează:

- Construirea unei clădiri cu regim de înălțime S+P+2E+1R și suprafață construită - 522,40 mp care să se încadreze într-un UTR pentru zonă cu funcțiuni mixte

Accesul va rămâne dinspre strada Lucian Blaga, pe latura vestică, iar parcare a autovehiculelor (19 parcări) se va realiza pe proprietate. Categoria de importanță a construcției propuse, conform HGR nr. 766/1997 este "C", construcții de importanță normală. Clasa de importanță conform P100-92, tab. 4.2. este III, clădiri de importanță normală.

Capitolul 3. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru realizarea acestor investiții se propun următoarele operațiuni:

- Alipirea celor două parcele;
- Stabilire reglementări urbanistice pentru parcela nou formată;
- Desființare construcții existente;
- Realizare construcție S+P+2E+1R
- Realizarea acceselor, a amenajărilor exterioare din cadrul amplasamentului, împrejmuire

Capitolul 4. UTR PROPUSE, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Se propune **UTR M1 – Zona cu funcțiuni mixte**. Documentația pentru PUZ se întocmește conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea nr. 350/22001 republicată și actualizată Ordinul nrr. 2701/2010, Codul Civil.

UTR M1 – zonă cu funcțiuni mixte

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Servicii;
- Activități administrative
- Activități de administrarea afacerilor;
- Activități financiar bancare;
- Activități terțiare;
- Activități de sănătate;
- Activități de turism;
- Alimentație publică, la parterul clădirii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.
- Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Eventualele diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o față nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie

inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

- Garaje publice sau private sub- și supratere în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m (la nivel supratere) sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/locuitori, cu următoarele condiții:
 - Să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refofosibile
- Comerț en gros
- Comerț și alimentație publică practică prin vitrine / ferestre
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supratere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale
- Locuire de tip individual
- Construcții provizorii de orice natură
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare
 - Orice utilizări, altele decât cele permise la capitolele anterioare
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Să aibă front la stradă
- Parcelarea terenului în module având suprafața minimă de 800 mp

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 5 parcele pe aceeași stradă și pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În relație cu strada Lucian Blaga se va menține regula generală de retragere, iar înspre Alecu Russo va fi o retragere de minim 0 m.
- Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele alinamente, astfel încât să se realizeze un spațiu urban semipublic.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale distanța egală cu jumătate din înălțimea ei, dar nu mai puțin de 5 m, exceptând cazul când situația impune acoperirea calcanelor existente, respectiv, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcele vecine.
- Clădire se vor retrage de la limitele posterioară distanța egală cu jumătate din înălțimea ei, dar nu mai puțin de 6 m, exceptând cazul când situația impune acoperirea calcanelor existente și, respectiv, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcele vecine.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime propus – S+P+2E+1R

PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- POT max – 40,00 %
- CUT max – 1,50

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max 40%.

Capitolul 5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Conform planșei realizate "U-01 Plan de încadrare în zonă" se poate observa că amplasamentul se află într-o zonă în care sunt prezente furciuni mixte. Din punct de vedere funcțional propunerea se potrivește cu caracterul existent al zonei.

Regimul de înălțime – în partea nordică există un ansamblu rezidențial realizat înainte de 1990, cu un regim de înălțime P+7, iar la intersecția str. Lucian Blaga cu str. Vulturului există un imobil cu regim de înălțime P+3E/P+2E+M.

Capitolul 6. CIRCULAȚII ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) Străzile propuse

Accesul în cadrul incintei se realizează în momentul de față direct din strada Lucian Blaga. Așadar, nu este necesar amenajarea de străzi noi pentru realizarea accesului pe parcelă.

b) Staționare autovehiculelor

Parcarile necesare bunei funcționări ale ansamblului vor fi dispuse pe sol, conform planului de reglementări propuse. Astfel, se propun un număr de 19 de parcuri.

Capitolul 7. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Propunerea se integrează și corespunde cu caracterul zonei urmărindu-se îmbunătățirea calității vecinătăților. Prin faptul că se propune o funcțiune nouă există posibilitatea să se genereze locuințe noi și să se ofere servicii, diverse activități de sănătate și turism, iar prin toate acestea se contribuie la creșterea calității zonei. Aceasta va genera beneficii economice și sociale

În ceea ce privește consultarea populației, aceasta se va realiza conform ordinului 2701/2010.

Capitolul 8. CATEGORII DE COSTURI

În sarcina investitorilor privați: operațiuni notariale, realizarea rețelelor edilitare, a spațiului verde, desființarea construcțiilor existente, realizarea imobilului propus. În zonă există rețea de apă, gaz și canalizare urmând ca prin realizarea acestei investiții să suporte și costurile legate de extinderea și

redimensionarea acestor rețele pe proprietate.

În sarcina autorităților publice locale: nu este cazul (toate cheltuielile vor fi suportate în întregime de către beneficiar; nu se identifică cheltuieli pentru autoritățile publice)

Capitolul 9. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

- Echipare edilitară
 - Alimentare cu apa potabila
 - Există rețea de apă pe amplasament
 - Rețele de canalizare
 - Există rețea de canalizare pe amplasament.
 - Alimentare cu gaze naturale
 - Există alimentare cu gaze naturale pe amplasament.
 - Alimentare cu energie electrica
 - Există alimentare cu energie electrică naturale pe amplasament.
 - Alimentare cu energie termica
 - Nu este cazul; nu se propune realizarea alimentarii cu energie termica. Aceasta se va realiza in regim propiu, cu centrale individuale.
- Transport și circulații
 - Parcarea personalului și a vizitatorilor se va rezolva pe amplasament
 - Circulația și posibilitatea de a face manevra de întoarcere a autovehiculelor care aprovizionează se va petrece în cadrul amplasamentului

Capitolul 10. **PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

Consultarea populației se va realiza conform ordinului 2701/2010. Informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele informații:

- identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, institutii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului;
- modalitatea prin care vor fi anunțati cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse;
- modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu initiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme

legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizare autorităților competente;

- calendarul propus de initiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului;
- datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului.

Conform articolului 35, al. 2 din ordinul 2701/2010 - „în funcție de impactul estimat al PUZ, autoritățile administrației publice locale responsabile cu emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, pentru identificarea oportunității planului în interes public, pot organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare.” De asemenea, conform art. 38 “în funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea acestuia:

- informează publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc;
- consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc;
- organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc, pentru identificarea și punerea în comun a cunoștințelor și competențelor sau identificarea intereselor mutuale etc.”

Nu consideram ca acest proiect are un impact semnificativ în zona sau ca ar schimba caracterul zonei (vezi capitolul 5. Modul de integrare în zona). Asadar, se propun următoarele în vederea consultării populației:

- autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:
 - publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;
 - identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
 - pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate;
 - afișează anunțul la sediul propriu
- investitorul initiator al PUZ-ului afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Capitolul 11. SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 486 din 17/06/2022
- Suport topografic;
- Analiza contextului urbanistic în zona.

Data:
noiembrie, 2022

Întocmit,
arh. Ioana Andriescu
arh. Adrian Turcu