

MEMORIU GENERAL

I. Date generale

Denumirea proiectului: ELABORARE ȘI APROBARE PUZ - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII

Str. Botizului, NR. CAD. 173718 și NR. CAD. 175209,
Jud. Satu Mare

1. **Beneficiar:** GE.DA Echipamente S.R.L. cu sediul în Mun. Satu Mare, Str. Gheorghe Barițiu, nr. 111, Jud. Satu Mare
2. **Elaborator:** S.C. PRO CONS AMD S.R.L.

II. Prezentarea contextului urbanistic și a investiției

1. Obiectul lucrării – elemente de temă

Beneficiarii doresc introducerea în intravilan a suprafeței de 7825 mp de teren din totalul parcelelor de 10650 mp aflate în proprietatea lor, terenuri pe care doresc să-l reglementeze ca zonă mixtă de industrie și servicii, cu scopul construirii de clădiri de servicii și industriale, respectiv asigurarea accesului auto și pietonal la amplasamentul propus. Restul terenului care nu se introduce în intravilan se propune să rămână extravilan, ca fâneată, dar re poziționată spațial.

Pofilele stradale existente se mențin pe domeniul public, drumurile de incintă vor fi adaptate soluției de mobilare a parcelei și va respecta legislația în vigoare.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte, conform R.G.U. și HCL 350 – Anexa 1 emisă de Primăria municipiului Satu Mare.

Zona edificabilă: retragere de la aliniament 5 m (latura S-E/domeniul public - stradă), retragere față de limita laterală N-E 3,00 m, retragere față de limita laterală S-V 17,00 m, retragere față de limita posterioară a zonei de intravilan se propune o retragere minimă de 15,00 m.

1. Încadrarea în localitate și zonă

Beneficiarii doresc să construiască o zonă mixtă funcțional de servicii și industrie care să deservească activitățile societății comerciale.

Amplasamentul în care se dorește realizarea investiției se află la o distanță mică față de limita intravilanului Mun. Satu Mare, situat pe Str. Botizului, având acces facil la utilitățile din zonă, respectiv se află în vecinătatea unor terenuri agricole. Investiția va respecta retragerea minimă a zonei edificabile față drum 5,00 m.

Impactul investiției asupra mediului înconjurător va fi minim.

Realizarea investiției nu va avea consecințe negative asupra zonelor învecinate și nu va avea efecte negative asupra mediului înconjurător.

Accesul la zona reglementă se va face de pe DN 19, cu profil de 8,25 m.

2. Amplasament

Amplasamentul studiat este în extravilanul Municipiului Satu Mare, pe Str. Botizului. Accesul pe parcelele studiate se face de pe DN 19 pe accesul existent din str. Botizului.

Parcelele de teren sunt în proprietatea a beneficiarilor documentației fiind înscrise în cartea funciară: Nr. Cad. 173718 (2825 mp) Satu Mare, respectiv Nr. Cad. 175209 (7825 mp) Satu Mare. Suprafața

totală a celor două parcele este de 10650 mp. Se dorește introducerea în intravilan a 7825 mp, respectiv schimbarea funcțiunii în zonă mixtă industrială și servicii.

Terenul Nr. Cad. 173718 (2825 mp) are destinația actuală de fâneată extravilan, iar terenul Nr. Cad. 175209 (7825 mp) are destinația actuală de teren arabil extravilan. Parcelele se învecinează cu:

- la sud-vest – teren agricol în extravilan cf nr. 165566, proprietari: Feier Grigor și Feier Maria;
- la nord-vest – teren agricol în extravilan cf nr. 170571, proprietar: Szabo N. Nicolae Alexandru;
- la nord-est – teren agricol în extravilan cf nr. 163046, proprietari: Strenc T. Tiberiu Marian

căsătorit cu Strenc Rita;

- la sud-est – podeț acces/canal, accesul de pe Str. Botizului/DN19;

Distanțele aproximative dintre amplasamentul studiat și anumite zone de interes sunt: aproximativ 160 m față de centura municipiului, față de limita de intravilan spre municipiu aproximativ 65 m, aproximativ 1 km față de situl Natura 2000 Someșului Inferior (ROSCI0436), aproximativ 1,5 km față de centrul orașului, respectiv se află în vecinătatea zonelor introduse în intravilan cu funcțiuni similare urbanistic.

3. Reglementări urbanistice existente

- regimul juridic al terenului este extravilan conform extraselor de carte funciară, proprietate privată a societății GE.DA ECHIPAMENTE S.R.L., sunt prinse în zona de dezvoltare a intravilanului ca propunere preliminară pentru PUG (și în documentele strategice) pentru funcțiunea de activități productive și servicii.

- regimul economic: folosință actuală – arabil extravilan Nr. Cad. 175209 (7825 mp), fâneată extravilan Nr. Cad. 173718 (2825 mp) Satu Mare;

- regimul tehnic: arabil extravilan Nr. Cad. 175209 (7825 mp), fâneată extravilan Nr. Cad. 173718 (2825 mp) Satu Mare. Se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 7825 mp, partea situată spre frontul stradal, iar partea situată pe partea posterioară a parcelelor, pe o suprafață de 2825 mp va deveni fâneată extravilan.

- regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale aferente: PUG Satu Mare anulat.

4. Servituti pe parcelă

Pentru amplasamentul studiat a fost identificată zona de protecție a drumului național situat la sudul parcelei. Prin realizarea investiției nu se introduc servituti în zonă.

5. Regim tehnic propus, modificări solicitate reglementărilor din PUG

Prin intermediul unui plan urbanistic zonal beneficiarii doresc, pentru amplasamentul prezentat mai sus, schimbarea următoarelor reglementări:

- schimbarea regimului economic din arabil în curți construcții, respectiv re poziționarea fâneței și păstrarea în extravilan a acesteia pentru porțiunea din partea posterioară pe o suprafață de 2825 mp;

- instituirea reglementărilor urbanistice după cum urmează, zonificare funcțională:

- **zonă de servicii și activități productive** (sediu administrativ, hale de depozitare și de producție industrială, etc);

- va fi permisă realizarea de construcții industriale și funcțiuni complementare de servicii și altele similare din punct de vedere urbanistic necesare desfășurării activității de bază;
- regimul de înălțime variabil între: D, P și P+1E;
- înălțimea maximă admisă: 14,50 m, față de cota terenului natural;
- coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 1,20;
- procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 45%;
- zona edificabilă: retragere de la aliniament 5 m (latura S-E/domeniul public - stradă), retragere față de limita laterală N-E 3,00 m, retragere față de limita laterală S-V 17,00 m, retragere față de limita posterioară a zonei de intravilan se propune o retragere minimă de 15,00 m;
- se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;
- parcare a autovehiculelor se va face în interiorul parcelei;

- asigurarea numărului de locuri de parcaje necesar spațiilor construite se face după următoarele formule:
 - pentru activități desfășurate pe o suprafață de până la 400 m², un loc de parcare la 200 m²;
 - pentru activități desfășurate pe o suprafață de 400 - 600 m², un loc de parcare la 100 m²;
 - pentru activități desfășurate pe o suprafață de 600 - 2.000 m², un loc de parcare la 50 m²;
- la calculul numărului de locuri de parcare valoarea rezultată va fi rotunjită în sus pentru orice fracțiune;
- asigurarea locurilor de parcare prevăzute mai sus se vor realiza exclusiv pe terenul privat al investitorului.
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirilor și pe lângă locurile de parcare 2–5% din suprafața totală a terenului.

6. Accesibilitate

Accesul pe amplasament se va face din strada publică (Str. Botizului/DN19), situat la sud-estul terenului studiat. Accesul pe parcelă se realizează pe un podeț existent, care va fi minimal amenajat prin asfaltare.

Drumul de deservire a parcelei în interiorul acesteia va fi un drum cu două sensuri cu lățime de 9,00 cu lungime de aproximativ 186 m, prevăzut cu platformă de întoarcere la capătul zonei introduse în intravilan, zonă care rămâne în folosința privată a beneficiarului.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei.

Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență.

7. Echipare tehnico-edilitară

Absolut toate construcțiile, indiferent de gradul lor de importanță sau de interes - public sau privat - vor fi asigurate cu racorduri la utilitățile publice ale zonei.

Documentația propune următoarele soluții de asigurare a utilităților:

- alimentarea cu apă: se va realiza printr-un bransament la rețeaua de distribuție apă potabilă, situată de-a lungul drumului național;
- canalizarea menajeră: se va asigura printr-un racord la rețeaua de canalizare a apelor uzate publică a Mun. Satu Mare;
- canalizare pluvială: apele pluviale vor fi descărcate în șanțurile și canalele din zonă;
- alimentarea cu gaze: nu este cazul;
- încălzirea construcțiilor se va realiza în soluție proprie, prin intermediul unor soluții locale, folosind electricitatea;
- alimentarea cu energie electrică: bransarea parcelelor la rețeaua centralizată, publică, a Mun. Satu Mare;
- evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin sistemul de salubritate al Mun. Satu Mare.
- în zona de studiu există rețea de fibră optică.

Alte utilități publice (telefonie, CATV, Internet) vor putea fi realizate prin intermediul prestatorilor specializați.

Contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public.

8. Informarea și consultarea publicului

Beneficiarii se angajează să respecte art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de menajere a teritoriului și urbanism și regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL Satu Mare și să suporte toate cheltuielile necesare, aferente procedurii.

9. Consecințe economice și sociale ale investiției. Categori de costuri

Implementarea investiției propuse va avea efecte favorabile asupra dezvoltării economice a zonei, prin **valorificarea unui amplasament situat într-un areal cu profil preponderent industrial, de depozitare și servicii** și prin completarea funcțională a activităților economice existente în această parte a Municipiului Satu Mare.

Din punct de vedere **economic**, realizarea investiției poate contribui la diversificarea și consolidarea activităților economice locale, atragerea de investiții private, creșterea valorii de utilizare a terenurilor și generarea unor venituri suplimentare la bugetul local prin taxele și impozitele aferente investiției și activităților desfășurate. Dezvoltarea propusă beneficiază totodată de accesibilitatea asigurată de Str. Botizului – DN 19 și de relația cu centura de ocolire, favorabile desfășurării activităților industriale și de servicii.

Din punct de vedere **social**, investiția poate avea efecte pozitive prin crearea de noi locuri de muncă, atât în etapa de realizare a construcțiilor, cât și ulterior, în perioada de funcționare a obiectivelor propuse. Dezvoltarea activităților economice poate contribui indirect la susținerea serviciilor și activităților conexe existente la nivel local.

Prin reglementările instituite prin PUZ se urmărește integrarea coerentă a investiției în structura funcțională existentă și limitarea eventualelor stânjeniri reciproce între activitățile propuse și cele existente, prin organizarea corespunzătoare a acceselor, circulațiilor, parcajelor, spațiilor verzi și a zonelor de protecție.

În ansamblu, investiția prezintă premise pentru producerea unor **efecte economice și sociale pozitive**, prin valorificarea terenurilor, dezvoltarea activităților economice și crearea de locuri de muncă, în condițiile unei dezvoltări controlate și compatibile cu profilul funcțional al zonei.

Investiția este una privată cu impact social și economic pozitiv.

Toate investițiile propuse prin această documentație vor fi suportate de către beneficiarii acestora și eventuali investitori atrași de dezvoltarea propusă. Autorizațiile de construire pentru aceste investiții se vor emite numai după realizarea rețelelor tehnico-edilitare.

10. Oportunitatea realizării investiției

Având în vedere cele prezentate mai sus considerăm că oportunitatea realizării investiției pe amplasamentul studiat este justificată. De asemenea, în susținerea acestei afirmații, subliniem următoarele:

- situarea amplasamentului într-o zonă cu caracter preponderent industrial, de depozitare și servicii, aflată în curs de dezvoltare și consolidare funcțională. Fiind la periferia Mun. Satu Mare, astfel de zone sunt agreate;

- poziționarea terenului în raport cu Str. Botizului/DN19 și centura de ocolire constituie un avantaj important, asigurând o bună accesibilitate și o relație favorabilă cu rețeaua majoră de circulație. Această localizare facilitează accesul personalului, aprovizionării și transportul aferent activităților economice propuse

- investiția propusă contribuie la valorificarea și utilizarea eficientă a terenurilor, precum și la continuarea dezvoltării coerente a profilului economic existent în această parte a municipiului. Prin reglementarea urbanistică a amplasamentului se urmărește organizarea controlată a funcțiunilor, a acceselor și circulațiilor interioare, a parcajelor, platformelor și spațiilor verzi, precum și asigurarea condițiilor necesare echipării tehnico-edilitare;

- reglementarea prin PUZ permite stabilirea unor condiții de construire și funcționare care să asigure compatibilitatea cu activitățile existente în vecinătatea și limitarea eventualelor stânjeniri reciproce între funcțiuni, prin respectarea retragerilor, a zonelor de protecție și a cerințelor privind protecția mediului;

Luând în considerare informațiile expuse în prezentul document se consideră oportună schimbarea reglementărilor urbanistice pentru amplasamentul studiat.

III. Propunere preliminară de mobilare a parcelei

În montajele fotografic de mai jos sunt prezentate: contextul schematic al zonei, mobilarea existentă și soluția de mobilare a parcelei care face obiectul prezentului PUZ :



Figură 1. Machetarea zonei de studiu - situația existentă.

(imagini cu caracter orientativ)



Figură 2. Mobilare preliminară propusă pe zona reglementată.

(imagini cu caracter orientativ)



Figură 3. Mobilare preliminară propusă pe zona reglementată.

(imagini cu caracter orientativ)