

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3, AMENAJARE EXTERIOARĂ, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ, AMPLASARE ECHIPAMENTE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Beneficiar	S.C. DIGI ROMÂNIA S.A. mun. București, Sector 5, str. Dr. Staicovici, nr. 75, Forum 2000 Building, faza 1, et. 2
Amplasament	jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, str. Careiului, nr. 14/A C.F. Nr. 164613 Satu Mare
Proiectant General	S.C. MOSSFERN S.R.L. jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Acad. David Prodan, nr.12
Specialist R.U.R.	arh. MACALIK Aron
Număr Proiect	445 17/2021
Faza de Proiectare	Plan Urbanistic de Detaliu
Data Elaborării	Iunie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, pentru lucrarea **“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3, AMENAJARE EXTERIOARĂ, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ, AMPLASARE ECHIPAMENTE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”** pe str. Careiului, nr. 14/A, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelei studiate, în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte.



Imobilul propus va avea un regim de înălțime de S+P+3E+Etaj tehnic și va fi păstrat în limitele cadastrale actuale. Față de reglementările PUZ CONSTRUIRE CLĂDIRI PENTRU BIROURI SERVICII ȘI COMERȚ S+P+2-4, aprobat prin HCL nr. 86/25.03.2021 Satu Mare, propunem modificarea retragerilor astfel: la strada Careiului în partea de Nord de la 12.39m la 4.97m, la strada Aleea Neajlov în partea de vest de la 7.26m la 9.89m, de la blocul din partea de Sud, de la 0.79m la 3.73m, iar în partea de Est, de la 0.62m la 8.15m. Astfel intervenția pe care o propunem este o prelungire a blocului de pe aleea Neajlov, încadrându-se unitar în ansamblul urban al microraioului 14 din municipiul Satu Mare.

Prin proiect se propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a parcelei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea relației cu vecinătățile;
- retragerile de la limitele laterale ale parcelei.

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale beneficiarului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din P.U.G. al Municipiului Satu Mare, din P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRI PENTRU BIROURI SERVICII ȘI COMERȚ S+P+2-4, aprobat cu HCL nr. 86/25.03.2021, Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Satu Mare nr. 115/23.02.2023, din documentația „STUDIU GEOTEHNIC” elaborat de ---, și documentația topografică elaborată de S.C. CARTOGEOCAD S.R.L. inginer HODOR Marcel Grațian.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Date de recunoaștere a documentației

Extras CF

Ridicare topografică

Scanare 3D

Google Earth

P.U.G. al Municipiului Satu Mare

P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRI PENTRU BIROURI SERVICII ȘI COMERȚ S+P+2-4, aprobat cu HCL nr. 86/25.03.2021

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea centrală a orașului, pe strada Careiului, numărul 14/A. Acesta poate fi identificat prin intermediul extrasului de carte funciară Nr. 164613 Satu Mare și are suprafața de 806mp, incinta fiind accesibilă din strada Aleea Neajlov și str. Careiului.

Conform Planului Urbanistic Zonal terenului aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință CONSTRUIRE CLĂDIRI PENTRU BIROURI SERVICII ȘI COMERȚ S+P+2-4, caracterizată prin POT_{max} 70% și CUT_{max} 2.0, regimul de înălțime (S)+P+4E, H_{max} 17.00m.



3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Parcela se află la intersecția străzilor Careiului și Aleea Neajlov, accesul fiind posibil de pe strada Careiului și Aleea Neajlov, acestea fiind limita de proprietate a amplasamentului în partea nordică respectiv vestică.

Strada Careiului are un profil constant de aproximativ 33m compus pe ambele părți din, trotuar ~2.7-3.2m, spațiu verde ~ 1.5m, bandă de biciclete 1.5m, benzi duble de circulație auto ~3.75m pentru .

Conform documentațiilor urbanistice în vigoare, nu se propune modificarea propunerilor stradale actuale.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pentru care s-a întocmit documentația, este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are suprafața totală de 806mp conform extrasului de carte funciară. Frontul la strada Careiului are o lungime de 29.60m, respectiv la strada Aleea Neajlov 27.32m.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți :

Nord: str. Careiului;

Sud: proprietate privată, str. Aleea Neajlov nr. 2;

Est: proprietate privată, str. Careiului, nr. 14;

Vest: str. Aleea Neajlov;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Folosința actuală a terenului este cea de teren neîmprejmuit, iar în urma intervenției folosința terenului se modifică în teren construcții.

3.3.1. Bilanț teritorial existent:

Suprafață teren	806mp conform CF
POT	0.00%
CUT	0.00
Spații verzi	806mp (100% din St)

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul vizat de proprietari este situat în partea centrală a orașului, la intersecția străzilor Careiului cu aleea Neajlov, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Se află într-o zonă cu interes pentru dezvoltare eterogenă din punct de vedere funcțional și urbanistic. Parcelele sunt omogene și regulat dezvoltate, ocupate de clădiri de locuințe colective de tip bare orizontale P+4. În interiorul microraiunii 14, există câteva tipologii de blocuri pentru locuințe colective de tip: bare orizontale P+4, turnuri verticale P+10, accente orizontale P+2 precum fabrica de pâine și școala, intervenții punctuale P+4 și secvențe de mediere P+4. Există câteva clădiri atipice de tip hală sau mall din perioada recentă, acestea fiind dezvoltate pe orizontală, fiind agabaritice și disruptive cu fondul construit și prin relaționarea cu împrejurimile,

respectiv strada sau râul Someș. Regimul de înălțime variază între P+2 și P+10, predominant fiind cel P+4.

3.5. Destinația clădirilor

Pe parcelă este autorizată o clădire de birouri S+P+4, care nu se încadrează în imaginea urbană a zonei.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat se află în proprietatea S.C. DIGI ROMÂNIA S.A. și are o suprafață de 806mp, conform extrasului de carte funciară. Terenurile învecinate au proprietari privați și statul român.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Se va citi studiul geotehnic anexat.

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Nu există.

3.9. Adâncimea apei subterane

Se va citi studiul geotehnic anexat.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform hărții de zonare seismică din Normativul P100/-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.15g$, perioada de colț $T_c = 0.7s$.

3.11. Analiza fondului construit existent

În zona aferentă terenului studiat, fondul construit are un regim de înălțime mixt, format din clădiri P, P+2, P+4 și P+10, majoritatea fiind construite în perioada anilor 1960-70.

Starea fondului construit prezintă un caracter eterogen de la clădirii neîntreținute, într-o stare avansată de degradare la clădiri nou construite, într-o stare bună. Funcțional, zona este una unitară compusă din locuire colectivă, regăsită în clădiri de dimensiuni generoase, care și-au păstrat destinația.

3.12. Echiparea existentă

Zona este echipată cu toate utilitățile tehnico-edilitare necesare.



4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate de tema program

Beneficiarul dorește construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, S+P+3+1 etaj tehnic neacoperit și amenajarea terenului.

Se va ține cont de contextele învecinate și de factorii urbanistici, funcționali și estetici în ocuparea parcelei, nu doar pentru construcția propusă, dar privind și amenajările.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea, și conformarea construcțiilor

La nivel general, în partea sudică a clădirii, înspre blocul bară P+4, de pe aleea Neajlov se propune un nucleu de circulații verticale și orizontale, scară, hol cu garderobă și lift, grupuri sanitare și o zonă de birouri.

În subteran regăsim circulații orizontale, adăpostul antiatomic, spațiile tehnice precum, puțul liftului și de ventilație, cameră tehnică, cameră buielii gaze inerte, data center, electroalimentare și post transformator. În același timp se dorește amenajarea unei bucătării ce va deservii angajații companiei. Aceasta va fi conectată cu depozitul de alimente și vestiarul cu grupul sanitar.

Parterul va găzdui zona de primire cu anexele ce o deservesc, cele două windfanguri și camera de portar. Pe lângă acestea se propune un magazin cu sas și casierie, pe colțul intersecției străzilor Careiului și Aleea Neajlov și sala de mese pentru angajați, înspre Nord-Est. Atât magazinul cât și sala de mese, au acces direct din spațiul exterior.

Pentru cele trei etaje superioare se propun zone de birouri deschise și închise, săli de ședințe, logii și bineînțelese anexele ce deservesc aceste funcțiuni, spații de depozitare, garderobe, grupuri sanitare și birouri.

La nivelul etajului tehnic neacoperit, propunem un atic de 3.00m înălțime, în spatele căruia vor fi amplasate echipamente, precum unități exterioare, centrală de tratare a aerului, grup electrogen și panouri fotovoltaice, astfel, excluzând vizual și fonic din imaginea urbană echipamentele.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Imobilul propus va avea suprafața construită la sol $S_c=176.70mp$, suprafața proiectată pe sol $225.15mp$ și suprafața construită desfășurată $S_{cd}=1229.51mp$.

Indici urbanistici propuși: POT = 27.93% și CUT = 1.29.

Regimul de înălțime propus: S+P+3+1 etaj tehnic neacoperit.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL terenul aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință CONSTRUIRE CLĂDIRI PENTRU BIROURI SERVICII ȘI COMERȚ S+P+2-4, caracterizată prin $POT_{max} 70\%$ și $CUT_{max} 2.0$, regimul de înălțime (S)+P+4E, $H_{max} 17.00m$.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Clădirea propusă, păstrează imaginea de ansamblu a zonei, încadrându-se în tipologia de intervenție punctuală P+4 prezentă în interiorul microraiunii 14 din Satu Mare. Retragerile laterale și posterioare reglementate prin PUZ CONSTRUIRE CLĂDIRI PENTRU BIROURI SERVICII ȘI COMERȚ S+P+2-4, aprobat prin HCL nr. 86/25.03.2021 Satu Mare, se propun a fi modificate astfel:



la strada Careiului în partea de Nord de la 12.39m la 4.97m, la strada Aleea Neajlov în partea de vest de la 7.26m la 9.89m, de la blocul din partea de Sud, de la 0.79m la 3.73m, iar în partea de Est, de la 0.62m la 8.15m.

Clădirea propusă vizează să se înscrie sub aspectul volumetriei și a modului de ocupare a terenului în specificul zonei, abordând o arhitectură neutră ce nu contrastează cu existentul.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu există construcții existente pe sit.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile

Accesul auto pe parcelă se propune pentru modificare față de soluția PUZ, în partea dinspre Sud-Vest a parcelei la aproximativ 34 de metri de intersecția străzilor Careiului și Aleea Neajlov. Prin această dispunere se încearcă încadrarea fluentă a automobilului în traficul existent fără a-l perturba sau încărca nejustificat. Accesul pe parcelă se va face pe un singur fir auto pentru intrare și ieșire cu lățimea de 3m și este propus să deservească 10 locuri de parcare.

Având în vedere că parcela nu va fi împrejmuită, accesul pietonal nu va fi afectat în perimetrul proprietății private, tocmai pentru a încerca păstrarea traseelor formate de-a lungul timpului de locuitorii zonei.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Planul Urbanistic de Detaliu respectă legislația națională și comunitară de mediu în vigoare. Implementarea propunerii va avea un efect redus asupra mediului și vor fi prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Amplasamentul studiat prin Planul Urbanistic de Detaliu nu este inclus în arii naturale protejate de interes național sau internațional.

Odată cu propunerea din prezenta documentație, se va realiza și amenajarea terenului. Suprafața spațiului verde pe sol natural va fi de 167.23mp, ceea ce reprezintă 20.75% din suprafața terenului.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de aceasta

Clădirea propusă se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Prin dispunere și conformare considerăm că volumul tratează cu respect împrejurimile și nu lezează în niciun fel relația cu acestea.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunea propusă fiind de clădire de birouri și spații tehnologice nepoluante. Nu se vor desfășura activități de producție sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute corespunzător.



Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate.

Parcela va fi dotată cu un punct gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor, integrat în clădire în zona parcarii. Deșeurile vor fi preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

4.10. Prevederea unor obiective de utilitate publică în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața spațiului verde pe sol natural va fi de 147.70mp, ceea ce reprezintă 18.32% din suprafața terenului, suplimentat cu o suprafață de 23.69mp de spațiu verde artificial. În același timp pe parcelă se vor planta un număr de 7 arbori maturi de tip Platan (Platanus acerifolia) și Tei (Tilia).

4.12. Profile transversale caracteristice

Conform ridicării topografice, amplasamentul nu prezintă diferențe de nivel și planeitatea acestuia va fi păstrată.

Profilele străzilor Careiului și Aleea Neajlov rămân cele existente, deservind cu succes zona în care se află.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Regimul de construire va fi păstrat, acesta fiind de tip izolat.

Regim de înălțime propus	S+P+3E+1etaj tehnic
Înălțime maximă la cornișă propusă	17.00m
Înălțime maximă propusă	17.00m
P.O.T. max	70%
P.O.T. propus	27.93%

Distanțele față de limitele de proprietate propuse sunt:

pe latura N – cu strada Careiului -	4.97 m
pe latura V – cu strada Aleea Neajlov -	9.89 m
pe latura S – cu proprietate privată -	3.00m
pe latura E – cu proprietate privată -	8.15m

4.15. Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. max	2.00
C.U.T. propus	1.29



4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Imobilul va fi racordat la rețelele existente în zonă: apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică.

4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

bilanț suprafețe	reglementat PUZ		propus PUD	
	mp	%	mp	%
suprafață totală parcelă	806.00	100.00	806.00	100.00
suprafață construită	340.70	42.27	176.70	21.29
suprafață proiectată la sol	340.70	42.27	225.15	27.93
suprafață construită desfășurată	1610.90	199.86	1229.51	152.54
suprafață construită desfășurată calcul CUT	1610.90	199.86	1124.56	139.52
suprafață asfaltată/minerală	370.20	45.93	457.91	56.81
suprafață spații verzi pe teren natural	95.10	11.80	147.70	18.32
suprafață spații verzi artificiale	-	-	23.69	2.95
indici urbanistici				
POTmax	70%		70%	
POT	42.27%		27.93%	
CUTmax	2.00		2.00	
CUT	1.99		1.29	
regim de înălțime				
	S+P+4		S+P+3E+1et	
Hmax cornișă	17.00m		17.00m	
Hmax coamă	17.00m		17.00m	
nr. locuri auto				
	11		10	
nr. arbori existenți				
	5		5	
nr. arbori defrișați				
	4		4	
nr. arbori maturi plantați				
	0		7	

5. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Consecințe realizări obiectivelor propuse

Clădirea propusă reinterpretează printr-o expresie contemporană arhitectura microraiionului 14 din Satu Mare, areal care ar trebui conservat datorită dispunerii urbanistice și a imaginii arhitecturale și peisajere. Obiectul propus se integrează omogen în ansamblurile de locuințe colective construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, continuând volumul clădirii de locuințe tip bară P+4 de pe Aleea Neajlov, ca un accent punctual S+P+3+1 etaj tehnic neacoperit (P+4), tipologie regăsită în cadrul microraiionului 14. În spatele aticului etajului tehnic neacoperit, propunem montarea echipamentelor, astfel acestea nu vor polua vizual și fonic imaginea urbană.

Intervențiile la nivelul amenajării încearcă să continue cele două grădini create în fața și spatele clădirii de locuințe colective de pe Aleea Neajlov nr. 2 și în același timp urmărește conservarea dispunerii arborilor de Platan plantați în aliniament de-a lungul străzii Careiului.

Prin intervențiile propuse, imaginea de ansamblu a microraiionului își păstrează valențele urbanistice, arhitecturale și peisajere.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Pentru implementarea propunerilor prezentului PUD se vor elabora proiecte tehnice în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism care vor fi autorizate de instituțiile abilitate în acest sens.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Situația prezentă a străzilor Careiului și Aleea Neajlov este una omogenă, caracterizată de parcele cu funcțiuni preponderent colectiv rezidențiale, cu un grad mediu de ocupare și utilizare a terenurilor, mod de construire cuplat colectiv, respectiv retrageri generoase față de limitele laterale de proprietate, care creează curți de față. Parcelarul este omogen și diluat. Construcțiile aferente de pe aceste străzi au fost realizate în a doua parte a secolului al XX-lea și câteva intervenții de natură recentă. În baza actualului regulament PUZ, retragerile laterale și posterioare sunt respectate, încadrându-se într-o „regulă locală”. În aceste circumstanțe, soluția prezentată propune construirea în limitele regulamentului PUG și PUZ în privința funcțiunii, regimului de înălțime, a indicilor urbanistici POT, CUT, a spațiilor verzi la sol și a retragerilor, conform specificului zonei.

șef de proiect:
arh. MACALIK Arnold



data
Iunie 2023

întocmit:
arh. Vlad POP

