

MEMORIU NONTEHNIC

ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA

Satu Mare, Str. Marasesti nr. 1, N.C. 184288, Str. Liviu Rebreanu, nr. 11 N.C. 158601, Jud. Satu Mare

Titularul investitiei
SC STIL PUB SRL

2022

Lista semnături:

Colectiv de elaborare

Sef Proiect Urb. Florin Valentin TANASE

Urb. Militaru Cosmin-Ionut

Borderou general P.U.Z.

Parti scrise:

1. Memoriu Tehnic;

Parti desenate:

- U01.1 Incadrare in Teritoriu;
- U01.2 Incadrare in zona;
- U02.0 Plan situatie existenta;
- U03.0 Plan reglementari urbanistice;

Cuprins

Titularul investitiei.....	0
CAPITOLUL 1	INTRODUCERE..... 4
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	4
Denumirea obiectului de investitii	4
Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul.....	4
Beneficiar	4
Elaboratorul documentatiei	4
Faza proiect	4
Numar proiect.....	4
1.2 OBIECTUL LUCRARIII	5
1.3 SURSE DOCUMENTARE.....	6
CAPITOLUL 2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII..... 6
2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE	6
2.1 INCADRARE IN LOCALITATE	7
2.2 CIRCULATIE.....	8
2.3 OCUPAREA TERENURILOR	8
2.4 PROBLEME DE MEDIU	8
2.5 OPTIUNI ALE POPULATIE	8
CAPITOLUL 3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA..... 9
3.1 PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANSIM APROBAT	9
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3.3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	10
3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.....	10
3.5 PROTECTIA MEDIULUI	11
3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	11
3.7 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI.....	11
CAPITOLUL 4	CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE..... 11

Tabel figuri

Figura 1- Localizare teren P.U.Z	5
Figura 2 - Incadrarea in localitate.....	7

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitii

ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA

Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

Satu Mare, Str. Marasesti nr. 1, N.C. 184288, Str. Liviu Rebreanu, nr. 11 N.C. 158601, Jud. Satu Mare

Beneficiar

SC STIL PUB SRL – prin Chitas Daniela

Elaboratorul documentatiei

PROIECTANT GENERAL: S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANTA. Tel: 0731.288.066

Faza proiect

Aviz de oportunitate

Numar proiect

221/2021

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Scopul planul urbanistic zonal este de a extinde vila turistica si de a reglementa urbanistic terenurile studiate cu privire la: alipirea parcelelor, regimul de construire, functiunea amplasamentului, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,

Amplasamentul ce a generat documentatia P.U.Z este format din cele 2 loturi:

- Teren N.C. 184288 în suprafata de 284 mp;
- Teren N.C. 158601 în suprafata de 777 mp conform acte si 785 mp conform masuratori.

Suprafata totala a terenului ce a generat prezenta documentatia este de 1.069 mp.

Având în vedere prevederile Legii 350/2001, terenul studiata fi obiectul P.U.Z., astfel vecinatatile sunt dupa cum urmeaza:

- La Nord – Propprietate privata, N.C. 163252;
- La Sud – Strada Liviu Rebreanu;
- La Est – Propprietate privata,
- La Vest – Strada Marasesti.



Figura 1- Localizare teren P.U.Z
Sursa: ANCP, prelucrare personala

Terenurile ce au demarat prezenta documentatie, situate în intravilanul localitatii Satu Mare, parcela cu N.C. 184288 si N.C. 158601 dispune de urmatoarele caracteristici si date de identificare:

Teren N.C. 184288

- suprafata totala de 284 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta curti constructii;
- inscris cu Numar Cadastral 184288 in Cartea Funciara nr. 184288 a localitatii Satu Mare;
- terenul studiat indentifica doua imobile: 184288-C1 S. construita la sol - 126 mp si 184288-C2 S. construita la sol - 70 mp.

Teren N.C. 158601

- suprafata totala din acte de 777 mp si suprafata de 785 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta curti constructii;
- inscris cu Numar Cadastral 158601 in Cartea Funciara nr. 158601 a localitatii Satu Mare;
- terenul studiat indentifica un imobile: 158601-C1 S. construita la sol - 343 mp.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificatul de urbanism nr. 628 din 02.08.2022;
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata;

Documentatia se elaboreaza cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE

Având în vedere ca aceasta investitie reprezinta o oportunitate de dezvoltare in localitatea Satu Mare, se doreste valorificarea terenului, in raport cu proximitatea fata de Strada Liviu Rebreanu si Strada Marasesti oferind un acces facil impreuna cu retea stradala la nivelul orasului.

Prin prezenta documentatie se doreste extinderea functiunii hoteliere existente respectand specificul functional al imobilelor vecine dorind o integrare coerenta la nivelul spatiului studiat dar si rezolvarea accesibilitatii la infrastructura rutiera locala.

2.1 INCADRARE IN LOCALITATE

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în Loc. Satu Mare, în intravilanul localitatii Satu Mare, avand deschidere la drumurile locale: Strada Liviu Rebreanu si Strada Marasesti.

Zona din care fac parte imobilele sunt bine sistematizate din punct de vedere al infrastructurii rutiere si proximitatea fata de centrul orasului Satu Mare prezinta un avantaj in dezvoltarea terenurilor cu functiunea de vila turistica.

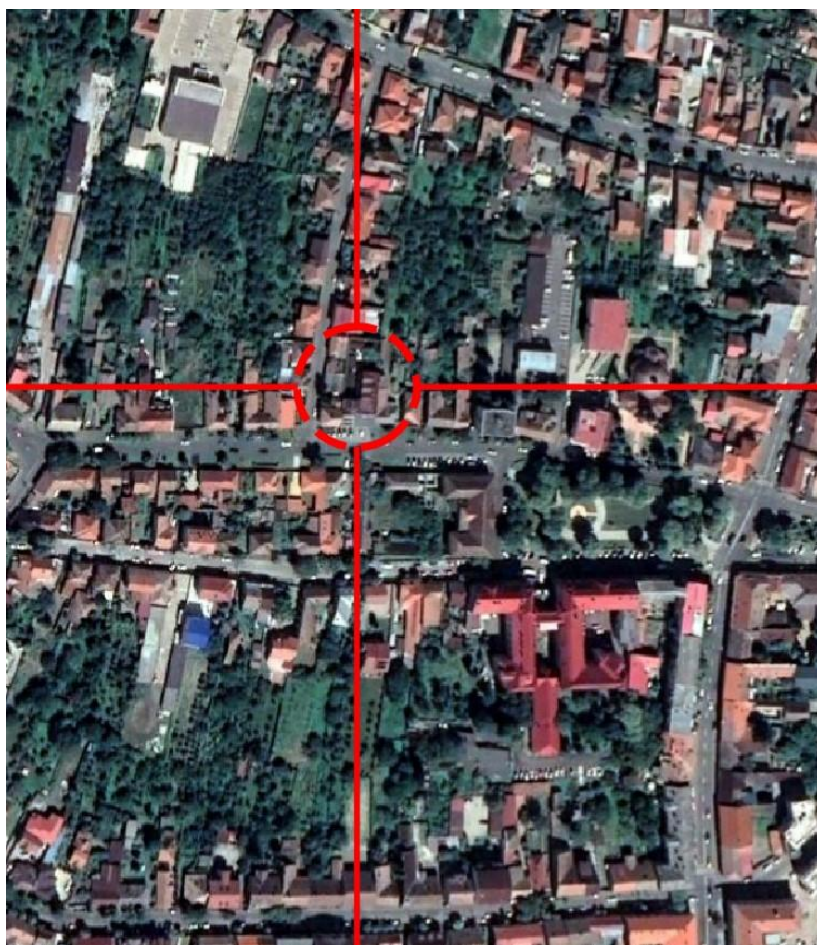


Figura 2 - Incadrarea in localitate
Sursa – Google

2.2 CIRCULATIE

Pe limitele laterale de Sud-Vest ale terenurilor propuse spre studiu, circulatia se realizeaza pe: Strada Liviu Rebreanu si Strada Marasesti

Prin prezenta documentatie P.U.Z. ce propunere functiunea de hotel si restaurant se va studia accesul la circulatia carosabila existenta, întrucât documentatia prezenta doreste sa aiba o integrare coerenta si sa ajute la dezvoltarea durabila a zonei.

Locurile de parcare necesare investitiei ce a generat P.U.Z. se vor amenaja în interiorul proprietatii prin amenajarea lor individuala sau prin sisteme inteligente de eficientizare a spatiului de parcare.

2.3 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentatie sunt încadrate în categoria de folosinta **curti constructii** si indentifica imobile:

Teren N.C. 184288

- se indentifica doua imobile: 184288-C1 S. construita la sol - 126 mp si 184288-C2 S. construita la sol - 70 mp;
- functiunea existenta: locuinta unifamiliala si anexa;
- indici urbanistici existenti: POT 69.01%. CUT 0,69. Rh P (parter inalt).
- Teren N.C. 158601
- se indentifica un imobile: 158601-C1 S. construita la sol - 343 mp.
- functiunea existenta: hotel si resaurant
- indici urbanistici existenti: POT 43.69%. CUT 1.10. Rh D+P+1E.

- **Indicatori urbanisitici existenti raportati la ambele parcele;**

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 0.82

2.4 PROBLEME DE MEDIU

In prezent, terenul ce a generat prezenta documentatie face partedin intravilanul Orasului Satu Mare, având categoria de folosinta neproductiv si nu indentifica probleme de mediu.

2.5 OPTIUNI ALE POPULATIE

Populatia din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei „ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA“

Proiectul va urma metodologia de elaborare iar pentru consultarea opinilor se va urma procedura conform, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBAT

Terenul nu este reglementat prin nici o alta documentatie urbanistica de rang superior.

In vederea extinderii vilei turistice existente pe str. Liviu Rebreanu(Vila turistica), devin incidente prevederile art. 65 alin(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata si actualizata, potrivit careia ,,in absenta Planului de amenajare a teritoriului judetean si a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii, lucrari tehnico edilitare, precum si orice altele investitii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii si cu respectarea Regulamentului general de urbanism.,,

Daca intentionati elaborarea unui PUZ acesta se va face in baza art.32 aliniat (1) litera c), aliniat (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata, precum si cu respectarea tuturor etapelor prevazute la art. 35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de infonnare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si art.24, alin.2 si art.25, din regulamentul local referitor la implicarea publicului tn elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 65/31.03.2016 si cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Proiectul propus care a generat documentatia P.U.Z. are ca surse de informatie Certificatul de urbanism 628 din 02.08.2022 si ulterior obtinerii Avizul de oportunitate, se vor prelua informatiile din cadrul avizului ce ofera detalii despre metodele de realizare si implementare a proiectului, pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, urmarind afectarea minima a terenului.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentatii, sunt urmatoarele:

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, în concordanta cu functiunea existenta tip hotel;
- Corelarea cu accesul la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Extinderea functiunii hoteliera existenta;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. si C.U.T. si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înaltime, prin corelare cu cerintele functionale si vecinatatile.
- Respectarea compozitiei urbanistice prin o amenajare coerenta a loturilor identificate ca colt de intersectie, caz in care documentatia studiată se regaste.

3.3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform documentatiei prezentate de fata si prin Certificatul de Urbanism nr. 628 din 02.08.2022 se doreste realizarea „ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA”.

Prin prezenta documentatie de urbanism, se doreste realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, de a extinde vila turistica si de a reglementa urbanistic terenurile studiate cu privire la: alipirea parcelelor, regimului de construire, functiunea amplasamentului, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Astfel, noua reglementare, conform prezentului P.U.Z. va avea urmatoarele caracteristici si indicatori urbanistici, dupa cum urmeaza:

FUNCTIUNEA - „ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA”.

- P.O.T.max. = 60%;
- C.U.T.max. admis = 1.5 mp.A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max. = S+P+2E.

Utilizari admise:

- Hotel, pensiune;
- Restaurant, cafenea, bar;
- Spatii verzi de incinta;
- Parcaje subterane /supraetajate / la sol;
- Echipamente tehnice in functie de specificul activitatilor defasurate
- Servicii, birouri.
- Amenajari exterioare, spatii pietonale, mobilier urban.

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin dezvoltarea, extinderea si racordarea la retele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate si trimise catre sistemul de canalizare menajera, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrica si reseaua de telecomunicatii se va realiza prin dezvoltarea, extinderea si racordarea la retelele existente în zona.

Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor institutiilor avizatoare detinatoare de retele. (dupa caz).

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

În prezent, terenul ce au generat prezenta documentatie sunt incadrare in categoria de folosinta curti si constructii si nu identifica probleme de mediu.

Terenurile studiate prin pozitia lor nu au surse de risc naturale: terenurile au stabilitatea asigurata, nu sunt cuprinse in zona inundabila a vreunui curs de apa.

În urma parcurgerii procedurii de mediu se va completa documentatia cu indicatiile mentionate in avizul obtinut.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Din punct de vedere al proprietatii, terenurile cuprinse in zona studiata sunt:

- teren aparținând proprietatii private a persoanelor fizice sau juridice.

3.7 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea (zona cu activitati hoteliere), se va preconiza creșterea numărului de utilizatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea altor dezvoltări. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență cu un flux major de utilizatori și vizitatori;

La momentul actual, zona studiată este în continuă dezvoltare, realizandu-se noi locuințe individuale și colective pe terenurile libere de construcții;

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine interesul populației asupra zonei, cu precădere noi grupuri de oameni. Acest fapt va contribui semnificativ la dezvoltare zonei și implicit la proximități economice acestor zone.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, beneficiarul va suporta toate cheltuielile și nu vor fi costuri care să cadă în sarcina autorităților publice.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua și potența funcțiunea (zona cu activitati hoteliere) și dotările necesare acesteia, de a crea atractivitate și a îmbunătăți tesutul existent contribuind considerabil la economia orașului.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Planului Urbanistic Zonal urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu reglementările specifice și dorințele beneficiarului stabilite prin tema de proiectare în scopul asigurării unei dezvoltări durabile a zonei.

Pentru amplasamentul ce a generat documentatia se propune:

FUNCTIUNEA - „ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA“

- **P.O.T.max. = 60%;**
- **C.U.T.max. admis = 1.5 mp.A.D.C./mp. Teren;**
- **R.H. max. = S+P+2E.**

Odata initiata elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toti pasii necesari consultarii publicului impreuna cu elaboratorul documentatiei de P.U.Z. si cu persoana responsabila din cadrul administratiei publice locale, conform Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Judetului Constanta aprobat.

Implicarea publicului va fi facuta prin postarea pe site-ul primariei a intentiei de elaborare cu punerea la dispozitie a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente si toate datele necesare identificarii zonei si a modificarilor propuse. Acesta va fi mentinut pe sit pe toata perioada de obtinere avize, timp in care, cei interesati vor putea transmite sugestii in ceea ce priveste strategia de dezvoltare a zonei afectate. In faza ulterioara de dezbatere publica, se va amplasa pe teren un panou cu anuntul de consultare, se va posta din nou pe site anuntul de consultare pentru o perioada de 25 de zile si se vor notifica toti locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o sedinta de dezbatere publica stabilita de comun acord in calendarul consultarii si se va face o corespondenta intre cei interesati, primarie si elaboratorul documentatiei de urbanism. La finalul procedurii, se va intocmi raportul informarii si consultarii populatiei, act necesar in vederea aprobarii P.U.Z.-ului de catre administratia locala.

Investitia privata propusa prin aceasta documentatie de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale, intreaga suma fiind suportata de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.



Sef Proiect
Urb. Florin-Valentin TANASE

Urb. Militaru Cosmin-Ionut