

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTĂ,
CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJĂRI, ACCESE ȘI LOCURI DE
PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT:

Strada Rodnei, nr.54-56, Satu Mare, jud. Satu Mare

C.F. nr. 182428

Nr. Cad. 182428

C.F. nr. 155467

Nr. Cad. 155467

BENEFICIAR:

S.C. LIDL I.R.M. S.C.S.

str. Industriilor, nr.19, etaj 1, cam. E05, sat Chiajna, comuna Chiajna, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

FAZA: Aviz de oportunitate

Borderou:A. Piese Srise:

1. Certificat de Urbanism
2. Borderou
3. Extras C.F.
4. Memoriu tehnic

B. Piese desenate:

A00. Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5000
A01. Plan de situație existent	sc. 1:1000
A02. Plan de situație propus	sc. 1:1000

MEMORIU TEHNIC

Scopul documentației:

Această documentație s-a întocmit pentru solicitarea **AVIZULUI DE OPORTUNITATE** în vederea realizării: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJĂRI, ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE.**

Amplasament:

Terenul se situează în intravilanul orașului Satu Mare, județul Satu Mare (conform *planului de încadrare în zonă și planului de situație*) în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Pentru amplasamentul studiat, vecinătățile sunt proprietăți cu următoarele coordonate:

- Nord : proprietăți private, locuințe unifamiliale
- Sud : str. Rodnei
- Est : str. Argeșului
- Vest : str. Anghel Saligny

Regimul juridic:

Terenurile care fac obiectul documentației se află în proprietate particulară a Lidl I.R.M. S.C.S.- conform extraselor C.F. anexate.

C.F. nr. 182428	Nr. Cad. 182428	1.434,00 mp
C.F. nr. 155467	Nr. Cad. 155467	3.666,00 mp

5.100,00 mp suprafața reglementată

Delimitarea zonei studiate / reglementate:

Se propune **studierea** și reglementarea prin prescripțiile PUZ a unui areal în suprafața de 5.100,00 mp. Terenul se situează în intravilanul localității Satu Mare, jud. Satu Mare, str. Rodnei nr. 54-56, și se compune din următoarele parcele, conform extraselor CF:

C.F. nr. 182428	Nr. Cad. 182428	1.434,00 mp
C.F. nr. 155467	Nr. Cad. 155467	3.666,00 mp

5.100,00 mp suprafața reglementată

Acesta este delimitat după cum urmează:

- Nord : proprietăți private, locuințe unifamiliale
- Sud : str. Rodnei
- Est : str. Argeșului
- Vest : str. Anghel Saligny

Regimul tehnic**S_{teren} = 5.100,00 mp****Descrierea soluției:**

Se propune elaborarea unui P.U.Z. în vederea reglementării terenului studiat cu scopul construirii unui spațiu comercial, în contextul în care, conform Certificatului de Urbanism Nr. 331 din 25.05.2020, se constată de către instanța de judecată inexistența legală a Planului Urbanistic General și intrarea sub incidența prevederilor art. 65 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căruia „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism”.

Perimetrul studiat prin P.U.Z. se află într-o zonă cu funcțiuni predominant rezidențiale și funcțiuni terțiare, complementare locuirii (magazin de produse electrice, de vopseluri, de obiecte de uz casnic, materiale de construcții etc.), dar printre care comerțul alimentar și en detail este foarte slab reprezentat.

Destinația actuală a amplasamentului studiat este aceea de comerț en detail, în prezent existând deja o construcție cu destinația de spațiu comercial, dar care nu îndeplinește standardele actuale ale investitorilor. Se dorește păstrarea destinației zonei aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse, demolarea imobilului existent și construirea unui imobil nou - spațiu comercial în regim P+1 (parterul fiind rezervat zonelor de acces, aprovizionare, precum și unei parcări acoperite), care să corespundă necesităților zonei.

Realizarea investiției va reduce distanța de deplasare a locuitorilor din localitate pentru a procura bunuri de uz zilnic (alimentare și nealimentare) și va crește atractivitatea zonei, facilitând astfel viitoare investiții.

Accese și circulații:

Se propune realizarea accesului carosabil din străzile existente pe laturile sudică (str. Rodnei) și vestică (str. Anghel Saligny) a amplasamentului studiat. Se estimează 98 locuri de parcare pentru cumpărători și angajați.

Operațiuni propuse:

Se propune demolarea construcției existente și comasarea parcelarului existent.

Indici tehnici estimați:

P.O.T. existent = 22,26 % (1.135,40 m² - S_{construita} / 5.100,00 m² S_{reglementata})x100

C.U.T. existent = 0,22 (1.135,40 m² - S_{construita desfasurata} / 5.100,00 m² S_{reglementata})

P.O.T. estimat = 41,56 % (2.120,00m² - S_{construita} / 5.100,00 m² S_{reglementata})x100

C.U.T. estimat = 0,90 (2.485,00m² - S_{construita desfasurata} / 5.100,00 m² S_{reglementata masurata})

**indicii urbanistici și bilanțul teritorial sunt raportati la suprafața reglementată (5.100,00 mp)*

Indicatori propusi:**POT maxim = 45,00%****CUT maxim = 0,90 (ADC/ mp)****Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E****Modul de integrare in zona:**

Păstrarea funcțiunii comerciale pe terenul studiat va susține în continuare dezvoltarea sustenabilă din punct de vedere al dotărilor necesare vastei zone rezidențiale din vecinătatea amplasamentului, micșorând în același timp distanțele de deplasare a locuitorilor pentru procurarea de bunuri de uzanță zilnică și prin crearea de alternative în acest sens.

Se propune un regim de înălțime mic, caracteristic zonei studiate, unde se regăsesc imobile P, P+1E.

Echiparea tehnico-edilitara:

În prezent perimetrul studiat dispune de echipare completă cu rețele edilitare: apă, curent electric, gaz, canalizare.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă:

- apă, canal: imobilul propus se va racorda la rețeaua de apă și canalizare existentă. Evacuarea apelor de pe platformele carosabile se va realiza prin intermediul unui separator de hidrocarburi
- electricitate: imobilul propus se va racorda la rețeaua electrică, conform proiectelor de specialitate;
- gaz: imobilul propus se va racorda la rețeaua de gaz existentă în zonă (daca se impune).

Consecințe economice și sociale:

Primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat, conform propunerii PUZ-ului vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic;
- creșterea calității locuirii în zonă prin facilitățile de comerț puse la dispoziție;

Categoriile de costuri propuse:**1. In sarcina investitorilor:**

- realizarea intregii investitii ce face obiectul PUZ;

2. In sarcina autoritatilor publice locale:

- nu este cazul

STUDIUL DE OPORTUNITATE SE SOLICITA PENTRU:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ,
CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJĂRI, ACCESE ȘI LOCURI DE
PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE.**

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Întocmit,

arh. Iulia MIHAI
arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, octombrie 2020

Sef proiect,

arh. Adina SCHMIDT
Membru R.U.R. D₂₁ E

