

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA DEMISOL

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str. Simion Barnutiu, Nr. 2

I.03 Beneficiar

SC AMRA HAG INVESTN SRL – prin HUSA GABRIEL

I.05 Elaboratorul documentației

PROIECTANT GENERAL: S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA. Tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

INTENTIA DE ELABORARE

I.07 Număr proiect

004/2021

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul planul urbanistic zonal este de a reglementa urbanistic terenul studiat cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Suprafața totală a terenului ce a generat prezenta documentația este de 730 mp.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, terenul studiat a fi obiectul P.U.Z., astfel vecinătățile sunt după cum urmează:

- La Nord - Prop. Priv. N.C. 180175, N.C. 180184;
- La Sud - Strada Simion Barnutiu;
- La Est - Strada Corvinilor;
- La Vest - Prop. Priv. Nr. Cad. 2870;

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul localității Satu Mare, parcela cu N.C. 180176 dispune de următoarele caracteristici și date de identificare:

- suprafața totală de 730 mp. conform măsurătorilor cadastrale, având categoria de folosință curți construcții;
- înscris cu Numar Cadastral 180176 în Cartea Funciara nr. 180176 a localității Satu Mare;

- terenul studiat indentifică doua imobile: 180176-C1 174 mp și 180176-C2 92 mp, care sunt intr-o stare avansată de degradare

Terenul studiat este proprietatea privata SC AMRA HAG INVESTN SRL – prin HUSA GABRIEL, identificat prin incheierea de autentificare nr. 2274 anul 2019 Luna Noiembrie Ziua 12 la Biroul Notarial Cristea Roxana-Silvia și Cristea Cristian, de Notar Public Cristea Cristian.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Certificatul de Urbanism nr. 181 din 26.03.2021

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – 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 DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în Loc. Satu Mare, în intravilanul localității Satu Mare, având deschidere la drumurile locale: Strada Simion Barnuțiu și Strada Corvinilor, fiind situat în vecinătatea Bulevardului Vasile Lucaciu.

Zona din care face parte terenul este bine sistematizată din punct de vedere al infrastructurii rutiere și proximitatea față de centrul orasului Satu Mare prezintă un avantaj în dezvoltarea terenului.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Terenul nu este reglementat prin nicio alta documentație urbanistică de rang superior.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, terenul studiat va fi obiectul P.U.Z., astfel vecinătățile sunt după cum urmează:

- La Nord - Prop. Priv. Nr. Cad. 180175, Nr. Cad. 180184;
- La Sud - Strada Simion Barnutiu;
- La Est - Strada Corvinilor;
- La Vest - Prop. Priv. Nr. Cad. 2870;

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul localitatii Satu Mare, parcela cu N.C. 180176 dispune de urmatoarele caracteristici si date de identificare:

- suprafata totală de 730 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosință curți construcții;
- inscris cu Numar Cadastral 180176 in Cartea Funciara nr. 180176 a localității Satu Mare;
- terenul studiat indentifica doua corpuri: 180176-C1 174 mp si 180176-C2 92 mp, care sunt intr-o stare avansată de degradare

Terenul studiat este proprietatea privata SC AMRA HAG INVESTN SRL – prin HUSA GABRIEL, identificat prin incheierea de autentificare nr. 2274 anul 2019 Luna Noiembrie Ziua 12 la Biroul Notarial Cristea Roxana-Silvia și Cristea Cristian, de Notar Public Cristea Cristian.

2.4 CIRCULAȚII

Pe limitele laterale de sud/est ale terenului propus spre studiu, circulația se realizează pe:

- Strada Simion Barnutiu;
- Strada Corvinilor.

Prin prezenta documentație P.U.Z. ce propune funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, se va studia accesul la circulația carosabilă existentă, întrucât documentația prezentă dorește să aibă o integrare coerentă și să ajute la dezvoltarea durabilă a zonei.

Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.Z. se vor amenaja în interiorul proprietății mai precis în subteranul viitoarei construcții prin amenajarea lor individuală sau prin sisteme inteligente de eficientizare a spațiului de parcare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul ce a generat prezenta documentație este încadrat în categoria de folosință **curți construcții** și identifică două imobile: 180176-C1 174 mp și 180176-C2 92 mp, care sunt într-o stare avansată de degradare.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Acestea se vor studia în cadrul documentației de tip P.U.Z. pentru extindere și dezvoltare în vederea asigurării tuturor utilitatilor viitoarelor investiții în zona.

CAPITOLUL 3

PROPUȘI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, sunt următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Corelarea cu accesul la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă: alimentație publică, servicii, locuire colectivă și spații comerciale;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.
- Respectarea compoziției urbanistice prin accentuarea coltului de intersecție, caz în care terenul studiat se regăsește.

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin dezvoltarea, extinderea și racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin dezvoltarea, extinderea și racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor avizatoare deținătoare de rețele. (dupa caz).

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Având în vedere că această investiție reprezintă o oportunitate de dezvoltare în localitatea Satu Mare, se dorește valorificarea terenului, având în vedere proximitatea față de Bulevardul Vasile Lucaciu oferind un acces facil împreună cu rețeaua stradală la nivelul orașului.

Prin prezenta documentație se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale respectând specificul funcțional al imobilelor vecine de locuințe colective cu un acces ridicat la infrastructură rutieră locală.

Astfel, ținând cont de vecinătăți, și contextul amplasării terenului, documentația vizează studiul dezvoltării zonei pentru activitățile de locuire colectivă și spații comerciale, urmând să se respecte aspectele copozitional ale tesutului prin marcarea intersecției cu volumetria viitoare construcții.

Ca urmare a acestor constatări, beneficiarul SC AMRA HAG INVESTN SRL – prin HUSA GABRIEL. propune dezvoltarea unui imobil de locuințe colective și spații comerciale care să îmbunătățească calitatea spațiului construit. Astfel, se vor îndeplini toate cerințele funcțiilor propuse.

- **Funcțiuni propuse:** alimentație publică, servicii, locuire colectivă și spații comerciale;

Regim de înălțime: D+P+2E+3E retras

P.O.T. = 45 %

C.U.T. = 2.0

Spații verzi, propunerea va respecta normativele de spații verzi privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al localității Satu Mare, exteriorul parcele neconstruite va prevedea alei pitonale și un loc de joacă;

Dezvoltarea propusă va fi conectată la infrastructura rutieră existentă în zonă, privind asigurarea parcarilor propunerea va respecta normativele în vigoare iar acestea vor fi propuse în totalitate în subteranul construcției prin amenajarea lor individuală sau prin sisteme inteligente de eficientizare a spațiului de parcare, prin această soluție se dorește eficientizarea spațiului exterior pentru cât mai multă vegetație.

Odata inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere a avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Intocmit,
Urb. Florin Tanase

Verificat,
Urb. BĂJENARU ALEXANDRU

