



MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ -SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN INDUSTRIE IN SERVICII SI LOCUIRE, REFATADIZARE, RECOMPARTIMENTARE SI DEMOLARE

AMPLASAMENT: MUN. SATU MARE STR. MIHAI VITEAZU NR. 28

BENEFICIAR: SQUARE FEET SRL

PROIECTANT: S.C. ARHING S.R.L., Satu Mare

FAZA DE PROIECTARE: Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

DATA ELABORĂRII IAN.2024

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezentul PUZ are ca obiectiv schimbarea de destinatie din industrie in servicii si locuire, refatadizare, re compartimentare si demolare a unei constructii existente avand regimul de inaltime P+3E. PUZ-ul va respecta articolul 64 al legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Zona studiată se întinde pe o suprafață de 1038.00 mp și este situată în intravilanul Mun. Satu Mare.

Conform extrasului C.F. 157835 cu nr. Cad. 157835 si CF. 186138 CU NR. CAD. 186138, terenul studiat este curti constructii cu acces de pe str. Mihai Viteazu. Situația actuală este prezentată în cadrul planului de situație.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Nu s-au facut planuri si studii mai ample ptr. zona studiata.



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește extinderea activității de locuire și servicii, eliminarea industriei din zona centrală, refacerea unei construcții industriale și diversificarea gamei de activități ptr. servicii aducătoare de profit. Se creează de asemenea noi locuri de muncă.

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată nu este reglementată funcțional, este curți construcții

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Este zona centrală, zona istorică -regim de protecție A.U. cod LMI SM-II-a-B-05235

Ansamblu urban „Strada Mihai Viteazul”

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește extinderea activității de locuire și servicii, eliminarea industriei din zona centrală, refacerea unei construcții industriale și diversificarea gamei de activități ptr. servicii aducătoare de profit. Se creează de asemenea noi locuri de muncă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în intravilanul localității în partea nordică a municipiului, pe malul drept al râului Someș.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord: zona de locuințe
- la Sud: str. Mihai Viteazul
- la Est: zona instituțiilor și servicii
- la Vest: zona instituțiilor și servicii



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul Mun. Satu Mare , adiacent strazii Mihai Viteazu

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea vestică a județului Satu Mare, pe un teren plat. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe str. Mihai Viteazu, strada reabilitată, cu o circulație foarte aglomerată.

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Drumul de acces actual respectiv str. Mihai Viteazu asigură capacitatea de transport necesar pentru lucrările de construire fără lucrări de reabilitare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Actualmente terenul studiat este adiacent unei zone mixte de locuit și instituții și servicii și are o construcție având regimul de înălțime P+3 la strada și P+1+M în curte.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul studiat este teren cu construcții.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Construcțiile existente de pe teren sunt într-o stare bună din punct de vedere al structurii de rezistență însă necesită lucrări de reconfigurare și refacere, din punct de vedere volumetric nu se va schimba nimic.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Construcțiile propuse pentru refacere vor fi conectate la rețelele de energie electrică , apă, canalizare și gaze existente în zona .



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Amplasamentul studiat este teren curti constructii, prin urmare se vor face investiții suplimentare pentru amenajarea de spații verzi..

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Lipsa locurilor de parcare. Terenul este ocupat in proportie de 60% nu sunt posibilitati ptr. amenajarea mai multor parcare conform normativelor.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII

Actualmente amplasamentul studiat cuprinde toate rețelele echipării edilitare respectiv apa, canalizare, electrice si gaze.

b. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Lipsa locurilor de parcare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT -Nu este cazul.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea obiectivului de investiții va crea oportunități noi de extindere a domeniului imobiliar si a spatiilor locative si servicii, crearea de noi locuri de muncă.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geo, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freatice fiind la -3.00 m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Nu exista.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Nu e cazul

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 1038.00 mp și cuprinde teren pentru zona locuire si servicii 624,04 mp, teren pentru căi de comunicație 361,10 mp, zona pentru spații verzi 52,86mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
Zona locuinte si institutii si servicii	624.04	60.12
Zona pentru căi de comunicație	361.10	34.79
Zona spații verzi	52.86	5.09
T O T A L	1038.00	100,00

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

$$P.O.T._{maxim} = 60.12\%$$



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

$C.U.T._{maxim} = 2.45$

Aliniamentul va fi limita de proprietate dinspre strada .

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Exista.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Exista

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Exista

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Exista

3.6.5. Telecomunicații

Exista

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă. De asemenea în cadrul incintei nu se vor desfășura activități poluante.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietate privată de interes local.

3.9. PREVEDERI I.S.U.

Se vor respecta normele de proiectare privind prevenirea incendiilor la fazele următoare respectiv DTAC și PT.



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Materializarea propunerilor prezentului proiect va avea un efect pozitiv la nivel economico-social, prin diversificarea gamei de activități aducătoare de profit, mărirea spațiilor locative și închegarea zonei din punct de vedere urbanistic.

ÎNTOCMIT

arh. BABICI NICOLAE

