

Proiect nr. /2018
„P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU
APARTAMENTE SI PARTER COMERCIAL, PE
STRADA PAULESTIULUI, MUNICIPIUL SATU MARE”
Faza: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA INVESTITIEI: „P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU
APARTAMENTE SI PARTER COMERCIAL,
PE STRADA PAULESTIULUI,
MUNICIPIUL SATU MARE,,

- BENEFICIAR: S.C. EUROPROPERTIES S.R.L.

- PROIECTANT: S.C. ARHabitat 2015 S.R.L.

- DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Terenul studiat, se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv in partea sud-estica a municipiului, pe malul stang al raului Somes.

Se propune amplasarea unui imobil P+3 cu apartamente si parter comercial pe terenul proprietatea beneficiarului S.C. EUROPROPERTIES S.R.L., situat in municipiul Satu Mare, pe parcela inregistrata in C.F. nr. 180140 Satu Mare, nr. Cad. 180140, parcela cu o suprafata de 999,00 mp

Prin documentatie se precizeaza si delimiteaza terenul pentru asigurarea circulatiilor, acceselor si echipamentelor tehnico-edilitare precum si aliniamentul destinat amplasarii constructiei si regimul de inaltime al cladirii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE, LEGISLATIE

La intocmirea lucrarii s-a tinut seama de Planul Urbanistic General pentru municipiul Satu Mare. Prezentul Plan urbanistic zonal a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

In documentatie au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea 453/2001 pentru mdificarea si completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

1.4. DIMENSIONAREA ZONEI STUDIATE CU JUSTIFICAREA DETALIERII ACESTEIA

Terenul studiat, avand o forma in plan relativ dreptunghiulara, are front pe latura estica la strada Ion Vidu si latura sudica la strada Paulestiului.

Vecinatati:

Zona studiata este delimitata de:

- La nord: alee, proprietatea domeniului public
- La sud: str. Paulestiului, proprietatea domeniului public
- La est: str. Ion Vidu, proprietatea domeniului public
- La vest: locuinta unifamiliala, proprietate privata

Terenul studiat se afla in partea sud-estica a municipiului, are o suprafata de 999,00 mp si este in proprietatea beneficiarului S.C. EUROPROPERTIES S.R.L.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. POZITIA FATA DE LOCALITATE

Prezentul plan urbanistic zonal este parte integrata a Planului Urbanistic General pentru municipiul Satu Mare.

Terenul se afla in partea sud-estica a orasului Satu Mare, pe malul stang al raului Somes. Este o zona limita intre zona de blocuri de locuinte construite in anii 1980, cu regim de inaltime P+4 cu acoperis de tip terasa si zona de institutii si servicii, respectiv locuite cu functiuni complementare cu regim mediu de inaltime

Zona studiata face parte din U.T.R.-ul 13.02, in regulamentul local de urbanism al acestuia fiind prevazute functiuni locuire si institutii si servicii, avand regimul de inaltime de P – P+1, P.O.T.: 35%, C.U.T.: 1,20

La ora actuala pe teren este amplasat un post trafo, fiind in curs de mutare.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ANALIZA FOND CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este amplasat in intravilanul Municipiului Satu Mare, in partea sud-estica, intr-o zona limita intre zona de blocuri de locuinte construite in anii 1980, cu regim de inaltime P+4 cu acoperis de tip terasa si zona de institutii si servicii, respectiv locuite cu functiuni complementare cu regim mediu de inaltime, avand un caracter unitar din punct de vedere arhitectural si urbanistic.

Zona este formata dintr-o retea de cai de circulatie carosabila formand astfel cvartale de locuinte colective.

3.2. CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA

Accesul pietonal pe teren si accesul auto se face din strada Ion Vidu, respectiv din strada Paulestiului.

3.3. PARCAJE

In zona studiata exista putine parcuri amenajate.

3.4. ANALIZA GEOTEHNICA

Pe amplasament s-a intocmit studiul geotehnic care cuprinde urmatoarele date:

- Structura formatiunilor geologice
- Nivelul apelor freatice
- Adancimea minima de fundare propusa
- Presiuni admisibile
- Incadrarea macroseismica a zonei studiate

Cota \pm a fost considerate nivelul actual al terenului.

3.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR DIN ZONA STUDIATA SI BILANTUL TERITORIAL

Terenul studiat, cu o suprafata de 999,00 mp este teren proprietatea privata a persoanei juridice mentionate anterior

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA	EXISTENT	
	MP	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN din care	999,00	100
1. Domeniu privat	999,00	100
2. Domeniu public	-	-

3.6. ECHIPAREA EDILITARA a zonei consta in retele publice pe strada Ion Vidu si pe strada Paulestiului, dupa cum urmeaza:

3.6.1. Alimentarea cu apa

Zona dispune de retea de apa potabila, retea existenta atat pe strada Ion Vidu, cat si pe strada Paulestiului.

3.6.2. Canalizare

Zona dispune de retea de canalizare publica, retea existenta atat pe strada Ion Vidu, cat si pe strada Paulestiului.

3.6.3. Energie Electrica

Reteaua de energie electrica existenta, este aeriana, prevazuta de-a lungul atat pe strada Ion Vidu, cat si pe strada Paulestiului.

3.6.4. Gaz

Conducta de gaz existenta atat pe strada Ion Vidu, cat si pe strada Paulestiului.

3.7. DISFUNCTIONALITATI, PRIORITATI SI SERVITUTI EXISTENTE

La ora actuala, terenul nu are folosinta speciala, fiind liber de sarcini, aflat intr-o zona de blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4 si zona de institutii si servicii, respectiv locuite cu functiuni complementare cu regim mediu de inaltime.

Viitoarea constructie va beneficia de:

- Acces direct din strada Ion Vidu si strada Paulestiului
- Retele edilitare stradale

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati:

- Suprafata de teren liber, neamenajat
- In zona respectiva exista un grad mic de atractivitate din punct de vedere al functiunilor urbane
- Front intrerupt
- Lipsa punctului de reper din intersectie

4. REGLEMENTARI

4.1. CONCORDANTA INTRE FUNCTIUNILE PROPUSE PRIN P.U.Z. SI PREVEDERILE P.U.G. SATU MARE

In ceea ce priveste oportunitatea amplasarii obiectivului in aceasta zona, se mentioneaza urmatoarele:

Zona studiată face parte din U.T.R.-ul 13.02, în regulamentul local de urbanism al acestuia fiind prevăzute funcțiuni locuire și instituții și servicii, având regimul de înălțime de P – P+1, P.O.T.: 35%, C.U.T.: 1,20 (considerați maximi).

Consecințele economice și sociale: realizarea propunerilor descrise în prezenta documentație determină urbanizarea zonei, care în prezent este un teren neamenajat înconjurat de parcele construite precum și realizarea unei investiții benefice municipiului Satu Mare prin activitatea de construcție cât și prin scopul final care este realizarea de locuințe cu parter comercial.

Costurile pentru lucrările necesare punerii în funcțiune a obiectivului descris mai sus vor fi suportate de investitorul privat.

Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea P.O.T.-ului de la 35% la 40%, a cotelor de la 1,20 la 1,44, respectiv a regimului de înălțime de la P+1 la P+3 și a funcțiunii de instituții și servicii în locuire cu funcțiuni complementare.

În zona se află unități de deservire, precum și alte zone de locuit.

Accesul carosabil se va face din strada Ion Vidu și strada Pauleștiului.

Înălțimea maximă a construcției se va stabili pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, posibilități de echipare edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse, dar a clădirilor învecinate, dar nu va depăși 16,00 m.

4.2. PROPUNDE DE ORGANIZARE A ZONEI STUDIATE ȘI BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV (EXISTENT – PROPUS)

Terenul este situat pe strada Pauleștilui la intersecție cu strada Ion Vidu, cu o suprafață totală de 999,00 mp. Pe terenul descris mai sus s-a propus construirea unui imobil P+3 de locuințe cu parter comercial, cu formă dreptunghiulară în plan. În total sunt propuse 18 locuri de parcare. Spațiile libere de la parter vor avea funcțiuni complementare celei de locuință, adică: spații comerciale, birouri, prestări servicii (nepoluante). Se propun de asemenea spații verzi și locuri de joacă pentru copii, conform legislației în vigoare.

Terenul are funcțiunea de instituții și servicii conform P.U.G. municipiului Satu Mare, funcțiune propusă spre schimbare cu funcțiunea de locuire și servicii.

Propunerile din prezenta documentație au rol de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării

organismului urban in prezent si intr-o perspectiva previzibila – dezvoltare durabila.

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN din care	999,00	100,00	999,00	100,00
Zona construabila	-	-	399,60	40,00
Amenajari exterioare, parcuri	-	-	520,00	52,05
Amenajari spatii verzi	-	-	79,40	7,95%

4.3. Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul studiat are o suprafata de 999,00 mp. Plansa U02 – Proprietati asupra terenurilor, identifica si marcheaza tipul de proprietate asupra terenurilor, determinate conform legii 213/1998.

4.4. Regim de aliniere

Exista constructii in apropierea amplasamentului, care constituie repere de aliniament, conform studiilor elaborate anterior.

Amplasarea constructiei s-a facut avandu-se in vedere:

- Asigurarea accesului la obiectiv amplasat pe teren
- Crearea unui punct de reper
- Marcarea intersectiei
- Asigurarea vizibilitatii
- Vecinatati

4.5. Regim de aliniere

Imobilul va avea regimul de inaltime max. P+3.

4.6. Spatii verzi

Suprafata spatiilor verzi propuse a fost calculata conform normelor in vigoare si anuma minim 2,20 mp/locuitor adica minim 79,40 mp, respectiv un procent de 7,95%.

4.7. Modul de organizare a terenului. Indicatori de ocupare POT, CUT

Parcela proprietatea beneficiarului are suprafata de 999,00 mp

Suprafata construita propusa S: 399,60 mp

Suprafata desfasurata propusa S: 1438,56 mp

P.O.T. existent: 0,00%

P.O.T. propus: 40,00%

C.U.T. existent: 0,00

C.U.T. propus: 1,44

4.8. Circulatia auto si pietonala, Reglementari

Calculul necesar de parcaje:

Calculul numarului de parcuri a fost efectuat in conformitate cu HCL 242/2007, unde se mentioneaza ca la fiecare apartament este necesar un loc de parcare si la fiecare 50 mp de spatiu comercial idem apartamentelor, respectiv un loc de parcare.

4.9. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica, gaz si telefonie

Constructia se va racorda la reseau de apa si canalizare, existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransare la reseaua stradala.

Incalzirea se va face in sistem central, prin realizarea unei centrale termice proprii pe combustibil gazos, dupa realizarea bransamentului de gaz la reseaua stradala.

Spatiile propuse se vor racorda la reseaua de telefonie existenta in zona.

5. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGEREA INCENDIILOR

PROTECTIA MEDIULUI

In urmatoarele faze de proiectare se vor aplica cu severitate normele si masurile specifice unor obiective de acest tip in vederea supravegherii si protejarii mediului.

Se propune:

- Amenajarea spatiilor libere de catre beneficiar
- Constructia va fi racordata la retelele edilitare
- Se vor face contracte cu firme de salubritate
- In urma propunerii se va pastra fauna si flora zonei.

PREVENIREA INCENDIILOR

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor Normativ P 118/1999, precum si a Ordinului 38/1219/ML-1994 privind comportarea cladirilor la actiunea focului.

Respectarea intocmai a prevederilor proiectului si a normativului NP 004, a normelor PSI si a regulamentului de exploatare, pentru a reduce la minim conform Normelor tehnice privind ignifugarea materialelor.

MASURI DE PROTECTIA MUNCII

La intocmirea proiectului se vor respecta normele de protectia in vigoare. In timpul executiei se vor respecta prevederile regulamentului privind protectia si igiena muncii in constructii de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 9/N/15.03.1995.

6. CONCLUZII

Solutia de organizare urbanistica raspunde dorintei beneficiarului (dar si celorlalti detinatori de teren in zona) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

Prin documentatie se delimiteaza terenul pentru asigurarea circulatiilor, acceselor si echiparea tehnico-edilitara. In plansa anexata s-au schitat posibile propuneri de circulatii si mobilare urbanistica, demonstrand in acest fel ca

propunerile ce fac obiectul prezentei documentatii nu vor deranja ci dimpotriva vor ajuta continuarea de urbanizare a zonei, intregindu-se tesutul urbani prin inchiderea frontului si crearea unui punct de reper pe contul din intersectie.

Proiectul propune realizarea unui imobil de coluinte colective cu parter comercial. Prin P.U.Z. se va stabili suprafata totala destinata construirii imobilului cu regimul de inaltime P+3, numarul parcarilor ce se vor realiza, circulatiile carosabile si pietonale, spatiile verzi.

Inaltimea maxima a constructiei se va stabili pe baza criteriilor de functionalitate, compozitie urbanistica, posibilitati de echipare edilitara, respectarea normelor sanitare, a normelor de protectie la incendiu, a prescriptiilor privind siguranta in exploatare, securitatea si stabilitatea constructiei propuse, dar a cladirilor invecinate, dar nu va depasi 16,00 m.

Prin documentatie se delimiteaza terenul pentru asigurarea circulatiilor, acceselor si echiparea tehnico-edilitara. In plansa anexata s-au schitat posibile propuneri de circulatii si mobilare urbanistica, demonstrand in acest fel ca propunerile ce fac obiectul prezentei documentatii nu vor deranja ci dimpotriva vor ajuta continuarea de urbanizare a zonei, intregindu-se tesutul urbani prin inchiderea frontului si crearea unui punct de reper pe contul din intersectie.

Se doreste ca prin acest studiu sa se stabileasca reglementari specifice pentru zona studiata, asigurandu-se corelarea dezvoltarii urbanistice cu zona de influenta, respectiv integrarea cu zonele invecinate.

**INTOCMIT,
ARH. IUORAS VIOLETA**