

MEMORIU NONTehNIC

pentru anunțul de intenție privind
ZONĂ DE LOCUIT - ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.
În mun. Satu Mare, nr. Cad. 165521, jud. Satu Mare

1. Date generale

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea sudică a municipiului, fiind identificat prin C.F. nr. 165521 Satu Mare, nr. cadastral 165521, proprietar fiind Coț Rodica-Florica.

Suprafața totală a terenului este de 678 mp, acesta având categoria de folosință arabil intravilan și fiind în prezent liber de construcții.

Accesul la amplasament se realizează din strada de acces existentă, situată pe latura estică a proprietății.

Terenul este amplasat într-o zonă caracterizată printr-un fond construit redus, format preponderent din terenuri agricole și locuințe cu regim de înălțime redus. Zona prezintă potențial de dezvoltare pentru funcțiuni de locuire.

În vecinătatea amplasamentului se regăsesc:

- Est – stradă de acces;
- Sud – proprietate privată;
- Vest – proprietate privată;
- Nord – proprietate privată.

2. Scopul documentației

Prin prezenta documentație se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru reglementarea urbanistică a terenului, în vederea realizării unei zone de locuit și stabilirii condițiilor de construire aplicabile amplasamentului.

3. Descrierea generală a investiției

Investiția propusă constă în realizarea unei zone de locuit, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime redus.

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada de acces adiacentă amplasamentului, iar circulațiile și parcajele aferente vor fi organizate în interiorul proprietății, cu respectarea reglementărilor urbanistice și a normativelor în vigoare.

4. Reglementări urbanistice propuse

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea terenului în vederea realizării unei zone de locuit.

Sunt prevăzute:

- accesuri auto și pietonale;
- parcaje în interiorul proprietății;
- spații verzi și amenajări exterioare;
- echipare edilitară aferentă funcțiunii de locuire.

Regimul de înălțime propus este P – P+1E+M.

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. maxim propus = 35%;

C.U.T. maxim propus = 1,00;

Funcțiune dominantă: locuire.

Funcțiuni complementare: funcțiuni compatibile și necesare deservirii funcțiunii de locuire.

5. Echipare edilitară

Asigurarea utilităților pentru investiția propusă se va realiza prin branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente în zonă.

Investiția va fi racordată, după caz, la:

- rețeaua de alimentare cu apă;
- rețeaua de canalizare menajeră;
- rețeaua de energie electrică;
- rețeaua de gaze naturale;
- rețeaua de telecomunicații.

În situația în care anumite rețele nu sunt disponibile, soluțiile tehnice vor fi stabilite prin documentația de urbanism și prin avizele emise de deținătorii de utilități, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Colectarea și evacuarea apelor pluviale se vor realiza conform normelor tehnice și soluțiilor stabilite prin proiectele de specialitate.

6. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Documentația de față propune o dezvoltare urbanistică coerentă, adaptată caracterului zonei și fondului construit existent.

Conform Certificatului de Urbanism, Planul Urbanistic General al municipiului Satu Mare este anulat, iar pentru imobilul studiat nu există reglementări urbanistice în vigoare. Prin urmare, prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru dezvoltarea unei zone de locuit.

Se propune organizarea terenului pentru realizarea unei locuințe unifamiliale, cu acces din strada adiacentă, asigurarea parcajelor în interiorul proprietății, amenajarea spațiilor verzi și realizarea echipării edilitare necesare.

Funcțiunea propusă prin documentație – locuire – este compatibilă cu caracterul zonei și cu fondul construit existent în vecinătate.

Soluția propusă urmărește utilizarea eficientă a terenului și integrarea armonioasă a investiției în contextul existent, cu respectarea reglementărilor urbanistice ce vor fi stabilite prin documentația P.U.Z. și a condițiilor necesare funcționării unei zone rezidențiale.

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella