



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 351/2021

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Construire locuință P+1E

Satu Mare, str. Alecu Russo, județul: Satu Mare

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E – ELABORARE SI APROBARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
în mun. Satu Mare, str.Alecu Russo, nr. cad. 163626
județul Satu Mare**

Beneficiar: **REȘETAR VASILE și REȘETAR MARIA -ADRIANA**

Octombrie 2021

BORDEROU PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date generale
2. Memoriu tehnic explicativ
3. Utilități

2. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic - suport PUZ
2. Copie Certificat de Urbanism
3. Extras CF

BORDEROU PIESE DESENATE

- | | | |
|---------------------------------|---------|---------------|
| 1. Incadrarea în PUG preliminar | pl. U 0 | sc. 1: 10 000 |
| 2. Incadrarea în zonă | pl. U 1 | sc. 1: 5 000 |
| 3. Plan de situație | pl. U 2 | sc. 1: 1 000 |

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

- 1.1 **Denumirea proiectului:** Construire locuinta P+1E- Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal
- 1.2 **Beneficiar:** Reșetar Vasile și Reșetar Maria Adriana
- 1.3 **Proiectant general:**
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.
- 1.4 **Proiect nr.** 351/2021
- 1.5 **Faza de proiectare:** Anunț de inform,are și consultarea publicului - Studiu preliminar

1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilan localității, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea construirii unei locuințe.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura vestică a parcelei, de pe **strada Alecu Russo**, stradă care face legătura cu artere principale de circulație a orașului (b-dul Lucian Blaga) .

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafața de **1395,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 163626. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de teren arabil în intravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, lucrări cadastrale, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscrise în **CF. cu NR. 163626 și nr. CADRASTRAL 163626.**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuinței prevăzute a se realizate în perioada imediată, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga parcelă, corelat cu cerințele temei, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii și a exigentelor programului arhitectural.

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de întabulare și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcția de locuințe, anexe, după caz demolări.

În funcție de opțiunea beneficiarului - administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- a. zonificare/ organizare funcțională
- b. asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii
- c. organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- d. organizarea infrastructurii tehnico/edilitare
- e. stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului
- f. stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisi-vităților și a restricțiilor care se impun.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare – conform P.U.G. preliminar având destinația de zonă de locuit. Prin PUZ este propusă păstrarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților fiind descrisă în partea desenată.

1.7 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport:

- Ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stereo '70 la scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Sebastian Macedon Farcaș.
- Certificat de urbanism nr. 649/02.09.2021- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extras CF nr. 163626
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și RLU municipiul Satu Mare.

2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2.1 Investiție

Se propune reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de teren agricol- arabil, în zonă de locuit- curți construcții. Se dorește *construirea unei locuințe, cu regim mic de înălțime- până la P+1E*, cu păstrarea în P.U.Z. a vechilor reglementări pe zonă de maxim P+2 E.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din strada Alecu Russo, limitrofă parcelei pe latura vestică.

Amplasamentul studiat este situat pe un teren arabil cu declivități mici și se învecinează:

- spre nord : zonă de locuit - Imre Ioan și Imre Maria, nr. cad. 166373
- spre sud : zonă de locuit - Valeriu Liviu și Valeriu Aurelia, nr. cad. 168645
- spre est : drum de exploatare și zonă de locuit - Munteanu Ioan și Munteanu Ana, nr. cad. 156187, 155715
- spre vest : strada Alecu Russo , zonă de locuit - Hauler Ștefan, Hauler Florica și Hauler Adina.

2.3 Integrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în zonă de locuințe conform PUG și RLU Satu Mare, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de locuit a parcelei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este unitar fiind în mare majoritate teren cu construcții, construcțiile existente în zonă fiind locuințe unifamiliale.

Investiția este benefică din punct de vedere urbanistic, dată fiind tendința de dezvoltare în acest areal al zonelor de locuit.

2.4 Regim juridic și economic

Imobilul este proprietate privată a familiei Reșetar Maria Adriana și Reșetar Vasile aflat în intravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de teren agricol în intravilan conform C.F.. Folosința: teren arabil. Folosința conform documentațiilor de urbanism expirate: zonă locuit.

Zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în lista monumentelor istorice și nici nu intră sub zona de protecție ale acestora.

Reglementări fiscale - terenul este situat în zona D de impozitare.

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit.

În vederea soluționării reglementărilor urbanistice și a parcelării este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) avizat și aprobat conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.

2.5 Regim tehnic

Asupra imobilului nu sunt instituite reglementări tehnice.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea reglementării ca zonă de locuit, cu funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit.

Regimul de înălțime propus este de S, D, P+P+2E conform specificului zonei, cu mențiunea că se dorește construirea unei locuințe cu regim de înălțime P+1E, cu înălțimea maximă la streșină de 9.00 m, înălțimea totală max. 14.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T= 35%, C.U.T. = 0,90.

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada existentă este de minim 9,00 m. Spre vecinătățile laterale retragerile minime vor respecta Codului Civil, spre drumul de exploatare retragerea va fi de 5,00 m.

Circulațiile și accesele nu se modifică, nu este necesară reglementarea unor acces noi. Se păstrează cele existente.

Utilități existente în zonă :

- energie electrică - de la rețeaua de joasă tensiune din zonă existentă pe strada;

- alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă pe stradă.

- canalizarea menajeră se va face în rețeaua stradala existenta pe stradă.

- alimentarea cu gaz- se va face prin rețeaua existente pe stradă .

2.6 Utilități

Accesul carosabil se va asigura din strada limitrofă existentă.

Pentru accesul pietonal se vor utiliza trotuarele existente pe domeniul public, respectiv pe parcele se propun: alei naturale, pavate sau pietruite.

Echiparea cu utilități existente: energie electrică de la rețeaua stradală pe str. Alecu Russo, alimentarea cu apă se va face de la rețeaua stradală pe str. Alecu Russo; canalizarea se va face de la rețeaua stradală pe str. Alecu Russo, încălzirea se va face în regim propriu- prin centrală termică pe combustibil gazos - de la rețeaua stradală pe str. Alecu Russo.

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin

