

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRARII PLAN URBANISTIC ZONAL

” DESFIINȚARE CLĂDIRE EXISTENTĂ C1 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P”

AMPLASAMENT STR.Al.Odobescu NR.81, SATU MARE

BENEFICIAR POPESCU EMIL ȘI POPESCU CLARA VIORICA

DATA ELABORARII mai 2025-octombrie 2025

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie realizarea unei case de locuit P unifamilială. În prezent pe terenul studiat se află o construcție anexă P în suprafață de 5mp edificată în anul 1975. Se dorește desființarea construcției existente și edificarea unei case unifamiliale cu regim de înălțime P.

Accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza din str. Al.Odobescu ca în prezent .

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.189429 din CF nr.189429 în suprafață de 503 mp este proprietatea dlui Popescu Emil și a dnei Popescu Clara Viorica.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Terenul în suprafață totală de 503 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are funcțiunea existentă curți construcții conform extras c.f.

Din punct de vedere urbanistic și funcțional zona este o zonă de locuit cu locuințe individuale P-P+M-P+1. Având în vedere morfologia parcelei studiate construcția propusă se va amplasa în interiorul parcelei cu frontul paralel cu fronturile imobilelor învecinate aflate pe frontul estic al străzii Al.Odobescu și paralel cu limita de proprietate dinspre sud cu respectarea codului civil.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Satu Mare având vecinătățile următoare:

- Nord-nord-vest- parcelă privată cu imobil de locuit P
- Sud – parcelă privată cu imobil de locuit P
- Est- nord-est – drum
- Vest –str.Al.Odobescu

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere al reliefului terenul este relativ plat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zonă:

Terenul în suprafață totală de 503 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are funcțiunea existentă conform extras c.f. de curți construcții.

Din punct de vedere urbanistic și funcțional zona este o zonă de locuit cu locuințe individuale P-P+M-P+1.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze – situația existentă

Pe str.Al. Odobescu există rețea de apă

Pe str. Al. Odobescu există rețea de canalizare.

Pe str. Al. Odobescu există rețea de gaz metan presiune redusă.

b) Alimentare cu energie electrică

Pe str. Al. Odobescu există rețea aeriană de energie electrică.

c) Telefonie - situația existentă

Terenul studiat se află în zona de acoperire de rețele de telefonie mobilă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu există probleme de mediu deosebite.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.31/02.09.2025 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.804/15.11.2023.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În temeiul sentinței civile nr.127/CA pronunțată în ședință publică din 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin decizia nr.904 pronunțată în data 05.11.2019, definitivă instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.

3.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcelă se va realiza ca în prezent din str. Al.Odobescu.

3.4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit-locuințe individuale

BILANȚ TERITORIAL

— Suprafața zonă construibilă	176,05 mp	35%
— Suprafața zonă verde	201,20 mp	40%
— Suprafața alei carosabile și pietonale, parcuri	125,75 mp	25%
TOTAL suprafața teren	503,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 35%

Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=0,7

Regim de înălțime P

Aliniament: liber în interiorul parcelei cu respectarea codului civil

Retragere față de limita de proprietate nord-vestică- min.2.00 m

Retragere față de limita de proprietate sud-vestică- min.2.00 m

Retragere față de limita de proprietate estică- min.H/2 din înălțimea construcției la streșină/atic

Parcarea se va realiza pe parcela proprie.

La proiectarea casei de locuit P se vor respecta normele de securitate la incendiu.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Parcela este branșată la rețeaua de apă și canalizare. Solutia finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizata pentru acest tip de lucrări

b) Alimentare cu gaze naturale

Pe str.Al. Odobescu există rețea de gaze naturale p.r.Se propune branșarea casei la rețeaua existentă. Solutia finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizata pentru acest tip de lucrări.

c) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Pe str.Al. Odobescu există rețea aeriana de electricitate. Se propune branșarea casei la rețeaua existentă. Solutia finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea surselor de poluare

Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor

Se va realiza în cadrul sistemului de colectare si depozitare a municipiului Satu Mare. Se va realiza un punct gospodăresc de colectare a deșeurilor pe proprietate.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatii rutiere

Se menține accesul auto și pietonal existent din str. Al Odobescu.

Circulatia terenurilor

Terenul corespunzător ramâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Zone verzi

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă și zonă de loisir în suprafața de **201,20 mp** ce reprezintă 40% din suprafața terenului.

Zonele verzi ambientale sunt prevăzute în zona privată dintre limitele existente .

4 CONCLUZII

Având în vedere morfologia parcelei studiate construcția propusă se va amplasa în interiorul parcelei cu frontul paralel cu fronturile imobilelelor învecinate aflate pe frontul estic al străzii Al.Odobescu și paralel cu limita de proprietate dinspre sud cu respectarea codului civil.

Sursele de finanțare sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarului.

Prin realizarea investiției se dinamizează activitatea economică a societăților comerciale de pe tot lanțul economic de la constructor , furnizor de materiale, proiectanți, instituții emitente de avize și autorizații, furnizori de utilități cât și perceperea de taxe și impozite de pe urma acestor activități.

5.REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Dispozitii generale

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau prescripțiile generale cuprinse în Regulamentul general de urbanism, Legea 350/2001

I. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procentul de ocupare a terenului POT=35%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=0,7
- Regim de înălțime :P
- Aliniament: liber în interiorul parcelei cu respectarea codului civil
- Retrageri față de limita de proprietate nord-vestică- min.2.00 m
- Retrageri față de limita de proprietate sud-vestică- min.2.00 m
- Retrageri față de limita de proprietate estică- cu respectarea codului civil,min. $H_{streasina}/2$
- Hmax la streasina 4,00 m/atic 5,00 m
- Accesul pe parcelă se face din str.Al.Odobescu
- Se menține accesul pe parcelă din str.Al.Odobescu

II. Zonificare funcțională

Zonă de locuit –locuințe individuale.

III. Interdicții temporare și servituți

Nu există interdicții și servituți

IV. Echipare edilitară, dotări

- Echiparea edilitară se va face conform planșei cu echipamente edilitare și se va realiza de către investitor.
- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare.

V. Interdicții definitive

- Orice fel de activități economice sau profesionale poluante.

Întocmit,
arh. Mircea Corodan