MEMORIU NONTEHNIC

pentru anunțul de intenție privind

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CASE DE LOCUIT INDIVIDUALE ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.

Municipiul Satu Mare, extravilan, zona străzilor Amațiului – Socului, nr. cad. 182501, 182502 și 182503, jud. Satu Mare

1. DATE GENERALE

Terenurile care fac obiectul propunerii sunt situate în extravilanul municipiului Satu Mare, în zona străzilor Amațiului și Socului, în vecinătatea limitei intravilanului existent. Amplasamentul este alcătuit din trei imobile identificate prin C.F. nr. 182501 (9.453 mp), C.F. nr. 182502 (4.727 mp) și C.F. nr. 182503 (4.727 mp), aflate în proprietatea FILIPO SAN DANYDO S.R.L.

Suprafața totală a terenurilor este de 18.907 mp, categoria de folosință actuală fiind arabil extravilan. În prezent, amplasamentul este liber de construcții.

Zona se caracterizează prin prezența terenurilor agricole și a proprietăților rezidențiale cu regim redus de înălțime. Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord – proprietăți private, cu locuințe individuale;
- Nord-est – strada Amațiului;
- Est – proprietăți private, preponderent neconstruite;
- Vest – proprietăți private, parțial construite;
- Sud – strada Socului.

2. SCOPUL DOCUMENTAȚIEI

Se propune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în vederea introducerii terenurilor în intravilan și reglementării acestora pentru funcțiunea de locuire individuală. Documentația va stabili condițiile de parcelare și construire, organizarea circulațiilor și acceselor, precum și principiile de echipare edilitară.

3. DESCRIEREA GENERALĂ A INVESTIȚIEI

Propunerea urmărește organizarea terenului într-un ansamblu de locuințe individuale, prin realizarea unor loturi construibile și a circulațiilor necesare deservirii acestora. Planșa de situație informativă prezintă o posibilă schemă de lotizare, a cărei configurare va fi definitivată prin documentația P.U.Z.

În cadrul amplasamentului sunt avute în vedere:

- loturi destinate construirii de locuințe individuale;
- circulații interioare și accese auto și pietonale;
- locuri de parcare pe loturile aferente locuințelor;
- spații verzi și amenajări exterioare specifice funcțiunii rezidențiale.

Conform planșei A2, schema orientativă prevede conectarea circulațiilor interioare la strada Socului. Soluția finală de acces, inclusiv relația amplasamentului cu strada Amațiului, va fi analizată și stabilită prin P.U.Z., în corelare cu rețeaua stradală existentă și cu avizele necesare.

www.primariasm.ro SITE GIS

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Prin P.U.Z. se propune introducerea în intravilan a terenurilor studiate și stabilirea reglementărilor pentru o zonă de locuințe individuale, împreună cu amenajările aferente.

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 1,05;
- regim maxim de înălțime = S(D)+P+1E(M).

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea individuală. Funcțiunile complementare sunt cele aferente acesteia: accese, parcaje, garaje, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiuni complementare: comerț și servicii de proximitate compatibile cu funcțiunea de locuire, care nu generează disconfort pentru vecinătăți, garaje și anexe gospodărești, circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

5. ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea utilităților va fi analizată în cadrul documentației P.U.Z., în funcție de posibilitățile de racordare la rețelele publice existente și de necesitatea extinderii acestora. Vor fi avute în vedere alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, alimentarea cu energie electrică, gazele naturale și telecomunicațiile, după caz.

Soluțiile tehnice de echipare edilitară, inclusiv colectarea și evacuarea apelor pluviale, vor fi stabilite pe baza studiilor de specialitate și a condițiilor formulate de operatorii și deținătorii de rețele, cu respectarea reglementărilor aplicabile.

6. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Dezvoltarea propusă urmărește extinderea controlată a zonei rezidențiale existente, prin introducerea în intravilan a terenurilor studiate și organizarea unei parcelări destinate locuințelor individuale. Documentația P.U.Z. va analiza integrarea propunerii în structura urbană a zonei, asigurarea accesibilității, echiparea edilitară și condițiile de construire.

Configurația loturilor, traseele circulațiilor și reglementările urbanistice vor fi definitivate în cadrul P.U.Z., ținând seama de caracteristicile amplasamentului, de vecinătăți și de condițiile rezultate din avizele și studiile necesare.

Întocmit,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
4474
Erika Izabella CSOMAI

www.primariasm.ro SITE GIS