

MEMORIU NONTEHNIC

pentru anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuit

1. Date generale

Conform Certificatului de urbanism nr. 1111 din 23.12.2025, se inițiază elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru reglementarea urbanistică a unui teren situat în mun. Satu Mare, județul Satu Mare, în vederea dezvoltării zonei de locuit, respectiv a realizării unui ansamblu de locuințe colective.

2. Date de identificare

Terenul studiat aflat în proprietatea beneficiarului, este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea estică a localității, identificat prin nr. Cadastral 181115 și 181116, având o suprafață totală de 18.600 mp. În prezent cele două parcele sunt libere de construcții.

Terenurile au categoria de folosință curți construcții, respectiv arabil.

Zona studiată se află într-un țesut urban preponderent rezidențial, caracterizat printr-o structură mixtă a fondului construit, cu imobile având regimuri de înălțime variabile între P, P+1E și P+4E.

Beneficiar:

- Hodaș Gelu Tudorel

3. Amplasament și vecinătăți

Accesul la amplasament se face de pe strada Ambudului, și are următoarele vecinătăți:

- spre nord – strada Ambudului, o zonă cu curți construite cu imobile parter și etaj;
- spre sud – drum;
- spre vest – proprietate privată, Pop Leontin, CF nr.816/12/3;
- spre est – proprietăți private, zonă de locuințe individuale parter și etaj.

4. Situația existentă

Conform PUG anulat la data întocmirii planului urbanistic zonal, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și sunt instituite reglementări urbanistice.

5. Scopul și necesitatea elaborării P.U.Z.

În lipsa unei documentații de urbanism aprobate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să asigure stabilirea zonei funcționale de locuit.

6. Propuneri de reglementare urbanistică

Se propune reglementarea zonei, în scopul realizării unei zone de locuit.

Prin PUZ se stabilește profilul funcțional al zonei, posibilitățile de acces și echipare cu utilități, și indicatorii urbanistici.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim: 35 %
- CUT maxim: 2,00
- Regim de înălțime: P, P+1E, P+1E+M și P+2E(M)

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile din zona studiată este stabilit diferențiat și gradual, în scopul asigurării unei integrări armonioase în țesutul urban existent și al realizării unei tranziții volumetrice controlate față de frontul construit de pe strada Ambudului.

Astfel, pe primul rând de construcții, adiacent străzii Ambudului, se propune un regim de înălțime P+1E, corelat cu scara de înălțime a fondului construit existent. Al doilea rând de construcții este propus cu regim de înălțime P+1E+M, constituind o zonă de tranziție volumetrică, iar al treilea rând de construcții este propus cu regim de înălțime P+2E, cu posibilitatea amenajării unei mansarde în volumul acoperișului.

Amenajarea mansardei se va realiza exclusiv în volumul acoperișului, fără majorarea regimului de înălțime stabilit prin prezenta documentație de urbanism și fără supraînălțarea pereților exteriori.

7. Concluzii

Prin prezenta documentație se inițiază procedura de avizare a Planului Urbanistic Zonal, necesar realizării ansamblului de locuințe colective.

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella