

MEMORIU NONTEHNIC

pentru anunțul de intenție privind
ELABORARE P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUIT CU SERVICII COMPLEMENTARE
În mun. Satu Mare, nr. Cad. 168609, jud. Satu Mare

1. Date generale

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea nord-vestică a localității, fiind identificat prin extrasul de carte funciară nr. 168609, nr. cadastral 168609.

Proprietarii terenului sunt Pinte Ioan-Aurel, Pinte Nicoleta-Anișoara și Zaha Ionică-Florin.

Suprafața totală a terenului este de 16.000 mp, iar categoria de folosință este arabil.

Accesul la amplasament se va realiza din strada Basmelor, prin amenajarea unui acces rutier adaptat dezvoltării propuse și prin realizarea unei străzi interioare care va asigura deservirea loturilor rezultate.

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

În vecinătatea amplasamentului se regăsesc:

- la sud-est: strada Basmelor;
- la est: proprietate privată;
- la nord: drum de exploatare și șanț;
- la vest: proprietate privată.

2 Scopul documentației

Prin prezenta documentație se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea urbanistică a terenului, în vederea realizării unei zone de locuit cu servicii complementare.

3. Descrierea generală a investiției

Investiția propusă constă în parcelarea terenului în vederea realizării a 25 de loturi construibile, destinate în principal construirii de locuințe individuale, precum și în amenajarea unei străzi interioare de deservire.

Accesul auto și pietonal în zona studiată se va realiza din strada Basmelor.

4. Reglementări urbanistice propuse

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea terenului pentru realizarea unei zone de locuit cu servicii complementare, prin parcelarea terenului în **25 de loturi construibile** și amenajarea unei străzi interioare de deservire, care să asigure circulația și accesibilitatea întregii zone.

Sunt prevăzute:

- loturi destinate construirii de locuințe individuale;
- posibilitatea realizării unor servicii și activități comerciale de interes local, compatibile cu funcțiunea de locuire;
- accesuri auto și pietonale;
- parcaje amenajate în interiorul parcelelor;
- spații verzi și amenajări exterioare;
- echipare tehnico-edilitară aferentă funcțiunilor propuse.

Regimul de înălțime propus este:

- **P / P+M / P+1E / P+1E+M.**

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

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

- C.U.T. maxim propus = 1,20.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare: servicii și activități comerciale de interes local compatibile cu locuirea, garaje, circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi și echipamente tehnico-edilitare.

5. Echipare edilitară

Utilitățile aferente zonei de locuit cu servicii complementare vor fi asigurate prin extinderea rețelelor edilitare existente, în funcție de necesitățile de consum, și prin realizarea bransamentelor specifice fiecărui lot, în condițiile stabilite prin avizele furnizorilor de utilități.

Investiția propusă va fi racordată, după caz, la:

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

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

6. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Documentația propune organizarea terenului într-un ansamblu rezidențial unitar, alcătuit din 25 de loturi construibile, cu servicii complementare, acces din strada Basmelor și circulație interioară proprie.

Funcțiunile propuse — locuire, servicii de interes local, circulații, parcaje, garaje și spații verzi — sunt compatibile cu tendința de dezvoltare rezidențială a zonei și cu locuințele existente în vecinătate.

Soluția urbanistică urmărește utilizarea eficientă a terenului, asigurarea accesibilității loturilor, realizarea echipării edilitare și integrarea coerentă a investiției în contextul urban existent.

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella