

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUIRE ÎN
GRĂDINIȚĂ PRIN EXTINDEREA IMOBILULUI DE
LOCUIT S+P+M CU UN CORP NOU D+P+1 ȘI SCARĂ
EXTERIOARĂ S+P+1
SATU MARE, STR. LUCIAN BLAGA NR.129
NR.CAD.158267, CF NR.158267

BENEFICIAR BISERICA PENTICOSTALĂ „ELIM” SATU MARE
DATA ELABORĂRII 03.2025- 10.2025

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarii, obiectul prezentei documentații urbanistice este schimbarea de funcțiune din locuire în grădiniță prin extinderea imobilului de locuit existent S+P+M cu un corp nou D+P+1 și scară exterioară S+P+1. În prezent pe terenul studiat se află o construcție S+P+M cu funcțiunea de locuire și o construcție P cu funcțiunea de biserică penticostală.

Parcela are acces auto și pietonal atât din bulevardul Lucian Blaga cât și din str. Zefirului. Pe lângă accesele auto existente pe parcelă se propune realizarea unui acces auto nou din Bdul Lucian Blaga la grădinița propusă, cel existent urmând a avea destinația de acces auto pentru aprovizionare.

Terenul în suprafață de 3692 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, având folosința actuală decurți construcții 2669 mp și arabil 1023 mp conform CF.nr.158267 .

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistică a acestei parcele cu următoarea funcțiune: instituții servicii-grădiniță, biserică penticostală.

La proiectarea imobilelor se vor respecta normele de securitate la incendiu .La nivelul solului, în incintă se vor prevedea hidranți exteriori.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr.cad.158267 din CF nr. 158267 în suprafață de 3692 mp este proprietatea Bisericii Penticostale „Elim” Satu Mare.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere urbanistic și funcțional zona este o zonă de locuit cu locuințe individuale P-P+M-P+1 și instituții servicii (Universitatea tehnică Cluj-Napoca, școală, Biserică penticostală, depozite, comerț). Din punct de vedere urbanistic investiția propusă este compatibilă cu funcțiunile existente.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în partea de sud a municipiului Satu Mare pe frontul vestic al B-dului Lucian Blaga.

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul este relativ plat și este mărginit după cum urmează:

- Nord- locuire – locuințe individuale
- Sud – locuire – locuințe individuale
- Est- B-dul Lucian Blaga
- Vest –str.Zefirului

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zonă

Terenul studiat are destinația actuală de arabil și curți construcții intravilan.

ECHIPARE EDILITARĂ

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

- **Rețele de canalizare**

Pe B-dul Lucian Blaga exista retea de canalizare.

- **Alimentarea cu apă**

Pe B-dul Lucian Blaga și Str. Zefirului exista o retea de apă.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Pe B-dul Lucian Blaga și Str. Zefirului exista o retea de gaz presiune redusa.

b) Alimentare cu energie electrica

Pe B-dul Lucian Blaga și Str. Zefirului există rețea aeriană de energie electrică.

c) Telefonie - situatia existenta

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

2.6 PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu exista probleme de mediu deosebite. In zona studiată nu există situri naturale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă studiul de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.30/02.09.2025 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.287/27.03.2025.

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 CIRCULATIEI

În prezent parcela are acces auto și pietonal atât din bulevardul Lucian Blaga cât și din str. Zefirului.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistică a acestei parcele cu următoarea funcțiune:

Instituții servicii-grădiniță, biserică penticostală

BILANȚ TERITORIAL

Suprafață zonă construibilă	25%	923,00 mp
Suprafață zonă verde, loc de joacă, alei pietonale	30%	1107,60 mp
Suprafață alei carosabile, parcări	45%	1661,40 mp
TOTAL	100%	3692,00 mp

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. =25 %

Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1,2

Aliniament -liber în interiorul parcelei -în interiorul aliniamentului imobilului P+1 -

Universitatea Tehnică Cluj-Napoca

Regim de înălțime construcții propuse S/D+P+1(M)

Pentru învățământ preșcolar se va asigura o suprafață minimă de 22 mp/ copil și se vor respecta prevederile normativului privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii NP-011/2022

Parcări

Parcările vor fi asigurate pe parcela proprie cu respectarea prevederilor HG 525 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism.

La proiectarea construcțiilor viitoare se vor respecta normele de securitate la incendiu. La nivelul solului, în incintă se vor prevedea hidranți exteriori .

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Alimentare cu apa

Parcela este racordată la rețeaua de apă.

Solutia finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizata pentru acest tip de lucrări.

Canalizare

Parcela este racordată la rețeaua de canalizare existentă. Solutia finala se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizata pentru acest tip de lucrări.

Gaze naturale

Parcela este racordată la rețeaua de gaz p.r. existentă. Solutia finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Parcela este racordată la rețeaua de electricitate existentă.

Soluția exactă de alimentare va rezulta în urma unui studiu de solutie executat de un atelier de proiectare autorizat 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 și depozitare a municipiului Satu Mare.

Se propune punct gospodăresc cu colectare în 5 fracții.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Circulații rutiere

Parcela are acces auto și pietonal atât din bulevardul Lucian Blaga cât și din str. Zefirului. Pe lângă accesele auto existente pe parcelă se propune realizarea unui acces auto nou din Bdul Lucian Blaga la grădinița propusă, cel existent urmând a avea destinația de acces auto pentru aprovizionare.

Zone verzi

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă în suprafața de 1107,60 mp ce reprezintă 30% din întreaga suprafață a parcelei.

Circulația terenurilor

Terenul corespunzător rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor.

4. CONCLUZII

Realizarea imobilelor cu destinație de instituții servicii, respectiv grădiniță și locaș de cult nu afectează în nici un fel vecinătățile și funcțiunile acestora ea fiind o continuare firească a dezvoltării urbane din zonă. Din punct de vedere al funcțiunilor propuse acestea sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Prin realizarea investițiilor 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.

Întocmit,

Arh. Mircea Corodan

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

- Procent de ocupare a terenului POT=25%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1,2
- Regim de inaltime S/D+P+1(M)
 - Înălțimea maximă $H_{\max}=14,00$ m

Cote calculate de la cota de călcare a trotuarului

- Aliniament stradal:
 - liber în interiorul parcelei -în interiorul aliniamentului imobilului
 - P+1 -Universitatea Tehnică Cluj-Napoca
- Parcări :
 - Parcărilor vor fi asigurate pe parcela proprie cu respectarea prevederilor HG 525 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism.

II.Zonificare funcțională

Instituții servicii-grădiniță, biserică penticostală

III.Interdicții temporare și servituți

- Imobil situat în zona II de servitute aeronautică a aeroportului Satu Mare
- Imobil situat în zona de protecție a unităților militare

IV.Echipare edilitara,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.Interdictii definitive

- Orice fel de activități economice sau profesionale poluante.

Întocmit,
arh.ing. Mircea Corodan