

MEMORIU DE ÎNȚIERE P.U.Z.

1. DATE GENERALE

Denumirea investiției:

ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Amplasament: Municipiul Satu Mare, Drumul Lavandei nr. 31, jud. Satu Mare

CF nr.: 164943 Satu Mare

Nr. cadastral: 164943

Suprafața terenului: 500 mp

Beneficiari: POP LUCIAN și COVACI NATALIA-ILEANA

Faza: ÎNȚIERE P.U.Z.

2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Prezenta documentație are ca obiect **inițierea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în municipiul Satu Mare, Drumul Lavandei nr. 31, identificat prin CF nr. 164943, nr. cadastral 164943, în suprafață de 500 mp.

Conform extrasului de carte funciară, terenul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are categoria de folosință arabil.

Amplasamentul se află într-o zonă cu caracter predominant de agrement, pentru care terenul studiat nu beneficiază de reglementări urbanistice detaliate privind condițiile de construire.

Prin elaborarea P.U.Z. se urmărește **reglementarea urbanistică a parcelei în vederea construirii unei case de vacanță**, precum și stabilirea condițiilor de ocupare și utilizare a terenului, în concordanță cu caracterul zonei.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat are suprafața de **500 mp**, este împrejmuit și are o configurație neregulată, alungită.

Conform documentației topografice și planurilor anexate, parcela este amplasată în zona **Drumului Lavandei**, în vecinătatea Drumului Ciupercilor, într-un areal caracterizat prin parcele și construcții specifice unei zone de agrement.

Planul de situație existent evidențiază configurația parcelei, căile de circulație existente și raportarea acesteia la proprietățile învecinate.

Având în vedere configurația terenului și lipsa unor reglementări urbanistice detaliate aplicabile parcelei, este necesară stabilirea prin P.U.Z. a condițiilor concrete de construire.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se propune reglementarea terenului pentru o funcțiune compatibilă cu **caracterul de agrement al zonei**, în vederea realizării unei **case de vacanță și a amenajărilor aferente**.

În cadrul documentației P.U.Z. se propune analizarea și stabilirea următorilor indicatori și condiții urbanistice:

- **funcțiune propusă:** agrement – casă de vacanță;

- **P.O.T. maxim propus:** 15%;
- **C.U.T. maxim propus:** 0,20;
- **regim maxim de înălțime propus:** D/S+P+1/M;
- stabilirea **aliniamentului construcțiilor**;
- stabilirea **retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății**;
- stabilirea suprafeței edificabile;
- reglementarea accesului carosabil și pietonal;
- stabilirea condițiilor privind asigurarea utilităților;
- stabilirea condițiilor de amenajare a terenului și a spațiilor verzi;
- integrarea construcției propuse în caracterul construit și peisagistic al zonei.

Reglementările și indicatorii urbanistici definitivi vor fi stabiliți în cadrul documentației P.U.Z., în urma analizării situației existente, a configurației parcelei, a vecinătăților și a condițiilor rezultate din avizele și acordurile solicitate.

5. JUSTIFICAREA ÎNȚIERII P.U.Z.

Necesitatea elaborării P.U.Z. rezultă din faptul că terenul studiat este **nereglementat urbanistic din punctul de vedere al condițiilor concrete de construire**, fiind necesară stabilirea unui cadru urbanistic clar pentru dezvoltarea acestuia.

Prin documentație se urmărește o ocupare redusă a terenului, corespunzătoare caracterului de agrement al zonei, fiind propuse un **P.O.T. maxim de 15%** și un **C.U.T. maxim de 0,20**.

Totodată, configurația particulară a parcelei impune stabilirea prin documentația de urbanism a unei suprafețe edificabile și a unor retrageri adaptate situației din teren, astfel încât viitoarea construcție să se integreze corespunzător în raport cu proprietățile și construcțiile existente în vecinătate. Situația parcelei și raportarea acesteia la vecinătăți sunt evidențiate în planurile anexate documentației.

6. CONCLUZII

Având în vedere situația urbanistică existentă și intenția beneficiarilor de realizare a unei case de vacanță, se propune **inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru reglementarea urbanistică a terenului situat în municipiul Satu Mare, Drumul Lavandei nr. 31, CF nr. 164943, nr. cadastral 164943, în suprafață de 500 mp.**

Prin P.U.Z. se vor stabili funcțiunea terenului, suprafața edificabilă, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., accesele, condițiile de echipare tehnico-edilitară și celelalte reglementări necesare realizării investiției propuse.

Întocmit,
c. arh Pagner Robert