

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 – ELABORARE SI APROBARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
în mun. Satu Mare, str. Dunarii, nr.32
județul Satu Mare**

Beneficiar: FANTECH S.R.L.

Ianuarie 2021

BORDEROU PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date generale
2. Memoriu tehnic explicativ
3. Utilități

2. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații.

1. Studiu Topografic - suport PUZ
2. Copie Certificat de Urbanism
3. Extras CF

BORDEROU PIESE DESENATE

- | | | |
|---------------------------------|---------|---------------|
| 1. Incadrarea în PUG preliminar | pl. U 0 | sc. 1: 10 000 |
| 2. Incadrarea în zonă | pl. U 1 | sc. 1: 5 000 |
| 3. Plan de situatie | pl. U 3 | sc. 1: 1 000 |

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

- 1.1 Denumirea proiectului:** Construire locuinta P+1- Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal
- 1.2 Beneficiar:** FANTECH S.R.L.
- 1.3 Proiectant general:**
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.
- 1.4 Proiect nr.** 293/2020
- 1.5 Faza de proiectare:** Studiu Preliminar

1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilan localități, amplasament pe care beneficiarul intenționează sa-l reglementeze în vederea construirii unei locuinte.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura vestică a parcelei, de pe **strada Dunarii**, stradă care face legatura cu artere principale de circulație a orașului (str. Magnoliei, str. Oituz) .

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafata de **995,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 180698. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de teren arabil în intravilan, respectiv curti constructii.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolari, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscrise în **CF. cu NR. 180698 și nr. CADRASTRAL 180698.**

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementarile urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuinței prevazute a se realizate în perioada imediată, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga parcela, corelat cu cerințele temei, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii și a exigentelor programului arhitectural.

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de parcare, întabulare și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcția de locuințe, dupa caz demolari.

În funcție de opțiunea beneficiarului - administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- a. zonificare/ organizare funcțională
- b. asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii
- c. organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- d. organizarea infrastructurii tehnico/edilitare
- e. stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului
- f. stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare – conform P.U.G. preliminar având destinația de zonă de locuit. Prin PUZ este propusă pastrarea reea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare, detalieră condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotuului și rezolvarea utilităților fiind descrisă în partea desenată.

1.7 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport:

- Ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stero 70 la scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Mentiu Vasile.
- Certificat de urbanism nr. 847/17.11.2020- eliberat de Primaria Municipiului Satu Mare
- Extras CF nr. 180698
- alte documentatii urbanistice – P.U.G.si RLU municipiul Satu Mare.

2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2.1 Investiție

Se propune reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de teren agricol- arabil, în zonă de locuit. Se dorește construirea unei locuințe, cu regim mic de înălțime- până la P+1.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din strada Dunarii limitrofă parcelei pe latura vestică.

Amplasamentul studiat este situat pe un teren arabil cu declivități mici și se învecinează:

- spre nord : zona de locuit
- spre sud : zona de locuit

- spre est : zona de locuit
- spre vest : strada Dunarii

2.3 Integrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în zonă de locuinte conform PUG și RLU Satu Mare, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de locuintă a parcelei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este amorf, fiind în mare majoritate teren cu construcții, construcțiile existente în zonă fiind locuințe unifamiliale. În vestul strazii Dunarii se afla o zonă industrială și zona de servicii.

Investiția este benefică din punct de vedere urbanistic, dată fiind tendința de dezvoltare în acest areal al zonelor de locuit.

2.4 Regim juridic și economic

Imobilul este proprietate privată a S.C. FANTECH S.R.L., aflat în intravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de teren agricol în intravilan, respectiv construcții. Folosința: teren arabil. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate și expirate: zonă locuit.

Zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în lista monumentelor istorice și nici nu intră sub zona de protecție ale acestora.

Reglementări fiscale - terenul este situat în zona C de impozitare.

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit.

În vederea soluționării reglementărilor urbanistice și a parcelării este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) avizat și aprobat conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.

2.5 Regim tehnic

Asupra imobilului nu sunt instituite reglementări tehnice.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea reglementării ca zonă de locuit, cu funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit.

Regimul de înălțime propus este de S, D, P÷P+1(M), cu înălțimea maximă la streșină de 8.00 m, înălțimea totală max. 12.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T= 40%, C.U.T. = 0,90.

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada existentă respectiv la străzile propuse prin prezentul PUZ de unde se va realiza accesul, este de minim 3,50 m. Între parcelele propuse, retragerile minime vor respecta Codul Civil, se recomandă spre latura nordică o retragere de minim 1,00 m, respectiv spre laturile sud, est - minim 0,60 m\.

Circulațiile și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, se propune o stradă interioară pe parcela studiată cu două sensuri pe toată lungimea terenului cu profil de 9,00 m, respectiv o stradă cu sens unic care se deschide spre strada de sus menționată - care va deservi 4 parcele și ca loc de întoarcere pentru autospeciale cu profil de 7,00 m.

Utilități existente în zonă :

- energie electrică - de la rețeaua de joasă tensiune din zonă existentă pe strada;
- alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă pe strada.
- canalizarea menajeră se va face în rețeaua stradală existentă pe strada.
- alimentarea cu gaz- se va face prin rețeaua existente pe strada .

2.6 Utilități

Circulațiile pietonale și auto necesare în interiorul parcelei se vor stabili prin PUZ, acestea sunt deschise grafic în partea desenată. Accesul carosabil se va asigura din strada limitrofă existentă

Pentru accesul pietonal se vor realiza trotuare pe ambele părți a străzii de incintă conform părții desenate, respectiv pe parcele se propun: alei naturale, pavate sau pietruite.

Echiparea cu utilități existente: energie electrică de la rețeaua stradală pe str. Dunarii, alimentarea cu apă se va face de la rețeaua stradală pe str. Dunarii; canalizarea se va face de la rețeaua stradală pe str. Dunarii, încălzirea se va face în regim propriu- prin centrală termică pe combustibil gazos- de la rețeaua stradală pe str. Dunarii.

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin