

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL "CASA DE LOCUIT P+1"

AMPLASAMENT STR.GUTIN NR.24, SATU MARE

BENEFICIAR BERKO FLAVIU ALEXANDRU ȘI BERKO ANDA

DATA ELABORĂRII august 2020-noiembrie 2022

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie realizarea unei case de locuit P+1.

Accesul pe parcela se va realiza din str. Victoriei și se va menține accesul pietonal din str. Gutin și se va crea un acces auto cu o lățime de 6,00 m ce va deservi și accesul pietonal existent.

S-a ales această soluție deoarece str. Gutin este o str. infundată fără platformă de întoarcere și frontul parcelei din str. Gutin este mult mai mic decât cel din str. Victoriei și doar parțial cu acces la domeniul public. Astfel față de un front de 11,53 m existent pe str. Gutin frontul din str. Victoriei este de 31,75 m. Parcela va fi amenajată cu zona de parcare, zonă pietonală și zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcări, zone verzi și loc de joacă conform HCL 350/23.12.2021.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.182395 din CF nr.182395 în suprafață de 1233 mp este proprietatea dlui Berko Flaviu Alexandru și dnei Berko Anda.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Terenul în suprafață totală de 1233 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are funcțiunea existentă conform extras c.f. de teren arabil și curți construcții.

Pe parcelele învecinate atât pe str. Victoriei cât și pe str. Gutin există case de locuit individuale cu regimuri de înălțime S+P, P, P+M, P+1.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Satu Mare având vecinătățile următoare:

Nord- strada Gutin

Est - parcelă privată cu casă de locuit S+P+M

Vest - parcelă privată cu casă de locuit

Sud - strada Victoriei

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere al reliefului terenul este relativ plat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zona:

Terenul în suprafață totală de 1233 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are funcțiunea existentă conform extras c.f. de teren arabil și curți construcții.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

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

Pe str. Victoriei și str. Gutin există rețea de apă

Pe str. Gutin există rețea de canalizare.

Pe str. Victoriei și str. Gutin există rețea de gaz metan presiune redusă.

b) Alimentare cu energie electrică

Pe str. Victoriei există LES 0,4KV și firida E2+4 amplasată la limita de proprietate de pe str. Victoriei

c) Telefonie - situația existentă

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

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In zona studiată nu exista probleme de mediu deosebite.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.17/19.05.2022 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.537/05.08.2020.

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 CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcela se va realiza din str. Victoriei și se va menține accesul din str. Gutin.

3.4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit-locuinte individuala

BILANȚ TERITORIAL

— Suprafata zonă construibila	431,55 mp	35%
— Suprafata zone verzi,loisir	493,20 mp	40%
— Suprafata alei carosabile, parcaje,	308,25 mp	25%
TOTAL suprafata teren	1233,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun urmatorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 35%

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

Regim de înălțime P+1

Aliniament: 3,00 m de la limita de proprietate cu str. Victoriei

Parcarea se va realiza pe parcela proprie.

Există posibilitatea realizării de zone verzi și loisir în suprafață de 500 mp

La proiectarea casei de locuit P+1 se vor respecta normele de securitate la incendiu.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Casa de locuit se poate racorda la rețelele edilitare existente pe str. Victoriei și pe str. Gutin.

Alimentare cu apa, canalizare, gaz metan

Se va realiza prin bransamente la rețelele existente pe str. Victoriei și pe str. Gutin conform soluțiilor propuse de furnizorii de utilități.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Alimentare cu energie electrică se va face din firida E2+4 existentă la limita de proprietate pe str. Victoriei.

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 si depozitare a municipiului Satu Mare. Se va realiza un punct gospodăresc de colectare a deșeurilor pe proprietate cu ridicare din str. Victoriei.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatii rutiere

Se va realiza un acces auto din strada Gutin în zona accesului pietonal existent.

Se va realiza un acces auto și un acces pietonal distinct din str. Victoriei.

Circulatia terenurilor

Terenul corespunzător ramâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Zone verzi

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă și zonă de loisir în suprafața de **493,20** mp ce reprezintă 40% din suprafața terenului.

Zonele verzi ambientale sunt prevăzute în zona privată dintre limitele existente ele având un caracter obligatoriu.

4 CONCLUZII

Prin realizarea investiției se menține funcțiunea de locuințe individuale a zonei și se completează frontul nordic al str. Victoriei ce ajută la conturarea caracterului urban al străzii Victoriei.

Sursele de finanțare sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarului.

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

Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procentul de ocupare a terenului POT=35%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1
- Regim de înălțime :P- P+1
- Aliniament: 3,00 m de la limita de proprietate cu str.Victoriei
- Hmax la atic 8,00 m
- Accesul pe parcelă se face din str.Victoriei
- Se menține accesul pe parcelă din str.Gutin
- Se va asigura minim 2 loc de parcare pe parcela proprie
- Se vor asigura minim 2,5 mp/locuitor de zonă verde
- Se va asigura minim 1,5 mp/locuitor pt. zonă loisir
- Echipare edilitară conform planșei cu echipamente edilitare
- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare punctul gospodăresc se amplaseaza în interiorul parcelei.

Zonificare funcțională

Zonă de locuit –locuinte individuale.

Întocmit,
arh. Mircea Corodan