

## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. DATE GENERALE

**1.1 Denumirea proiectului: Desfiintare clădire existentă și construire locuință unifamilială P+1- Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal**

**1.2 Beneficiar: Ieremi Stela Zorica**

**1.3 Proiectant general:  
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.**

**1.4 Proiect nr. 281/2020**

**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 intravilanul localității, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea desființării unei clădiri și construirii unei locuințe.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura estică a parcelei, de pe **strada Luchian**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: str. Ferăstrău și str. Vulturului, aflate în zona sudică a orașului ( b-dul Lucian Blaga) .

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafață de **518,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 184194. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de curți construcții în intravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscrise în **CF. nr. 184194 și nr. cadastral 184194.**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuinței prevăzute 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, alipiri/dezlipiri, întabulari și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcția de locuințe, după caz demolări.

În funcție de opțiunea beneficiarului 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 permisi-vităților 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 păstrarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților fiind descrisă în partea desenată.

### **1.7 Surse documentare**

Prezenta documentație are ca suport:

- Ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stereo 70 la scara 1:500 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Radu Soponar.
- Certificat de urbanism nr. 890/04.12.2021- eliberat de Primăria Municipi-ului Satu Mare
- Extras CF nr. 184194
- alte documentații urbanistice – P.U.G.si RLU municipiul Satu Mare.

## **2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

### **2.1 Investiție**

Se propunere reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de curți construcții, în zonă de locuit. Se dorește construirea unei locuințe, cu regim mic de înălțime- până la P+1E.

### **2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți**

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

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 : strada Luchian

- spre vest : zona de locuit

### **2.3 Integrare în zonă**

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

Aspectul arhitectural din zonă este omogen, fiind în mare majoritate teren cu construcții de locuințe.

Investiția este benefică din punct de vedere urbanistic, dată fiind funcțiunea existentă în acest areal ca zonă de locuit.

### **2.4 Regim juridic și economic**

Imobilul este proprietate privată a d-nei Teremi Stela Zorica, aflat în intravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de curți-construcții în intravilan. Folosința: curți construcții. 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.

Imobilul se află în zona III de servituți aeronautice

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 din lipsa de PUG aprobat.

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 de unde se va realiza accesul, este de minim 3,50 m. Retragerile minime față de vecinătăți vor respecta Codului Civil.

Circulațiile și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, respectiv se vor păstra cele existente.

Utilități existente în zonă și pe amplasament:

- energie electrică se asigură de la rețeaua de joasă de pe strada;
- alimentarea cu apă se asigură de la rețeaua existentă pe strada;
- canalizarea menajeră se asigură de la rețeaua stradala existentă pe strada;
- alimentarea cu gaz- se asigură de la rețeaua existentă pe stradă.

## **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.

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuare existente pe ambele părți a străzii conform părții desenate, respectiv pe parcelă se propun: alei naturale, pavate sau pietruite.

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

Întocmit,  
Arh. Alina Roxana Lazin