

Documentatie pentru obtinerea

AVIZULUI DE OPORTUNITATE
pentru

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. –
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA**

str. P-ta Titulescu nr. 23, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

Beneficiar	Radu-Vasile FUSLE si sotia, Andreea-Lorena FUSLE
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H mun. Cluj-Napoca jud. Cluj Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1436/2021
Faza proiect	AVIZ DE OPORTUNITATE

Cluj-Napoca
DECEMBRIE 2021

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

- ARH-01 PLAN DE INCADRARE– scara 1:5000, 1:3000
- ARH-02 PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - scara 1:500
- ARH-03 PLAN SITUATIE PROPUSA - scara 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.01 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	Elaborare și aprobare P.U.Z. – Construire locuința individuală
Beneficiar	Radu-Vasile FUSLE și soția, Andreea-Lorena FUSLE
Amplasament	str. P-ta Titulescu nr. 23, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calărășilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1436/2021
Faza de proiectare	AVIZ DE OPORTUNITATE
Data elaborării	DECEMBRIE 2021

1.02 OBIECTUL PUZ

Solicitații ale temei de program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea valorificării terenului aflat în patrimoniul lor privat prin construirea unei locuințe individuale, cu accent pus pe integrarea armonioasă în cadrul structurii funcționale a vecinătăților imediate.

1.03 SURSE DOCUMENTARE

CU nr. 701 din 05.10.2021

Ridicarea topografică

Extras CF 184996

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.01 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Satu Mare, în P-ta Titulescu nr. 23, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Parcelarul studiat este de tip urban, locuire de tip individual, cu regim de înălțime variind între P și P+E+M, curți lungi în care construcțiile sunt organizate spre stradă și grădinile în spate. Terenul este liber de construcții.

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul mun. Satu Mare in sectorul nordic asezat pe malul drept al Somesului, reprezentand vechea vatra a localitatii, formata in jurul cetatii existente aici inca din evul mediu timpuriu.

2.02 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul mun. Satu Mare in sectorul nordic, asezat pe malul drept al raului Somes, pe str. P-ta Titulescu nr. 23, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare.

2.03 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Satu Mare se afla situat la o altitudine de cca. 126 m fata de Marea Neagra, orasul este asezat pe o terasa constituita din lunca aferenta Somesului inferior. Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orasului este amplasat pe lunca Somesului de pe ambele laturi ale raului, ingustata in zona orasului si mai intinsa in amonte si aval de acestuia.

Forma de relief pe intreg teritoriul administrativ al orasului este de campie – Campia Somesului, inclinata usor de la sud-est la nord-vest – avand o altitudine intre 124 m la Gradina Romei, 128 m pe Dambul Bixadului si 130 m la Aeroportul vechi.

In general, municipiul Satu Mare nu este delimitat de forme de relief conturate. Predomina formele de relief minore, apropae uniformizate prin extinderea zonei construite.

Din punct de vedere pedogeografic, campia Somesului se incadreaza in regiunea de campii aflata sub influenta unui climat temperat de nuanta subatlantica, in conditii de drenaj superficial mai slab si de nivel hidrostatic mai aproape de suprafata, ceea ce favorizeaza extinderea solurilor argiloaluviale si a celor hidromorfe.

Clima municipiului Satu Mare se incadreaza in sectorul cu clima continental moderata ce are ca specific un regim termic moderat, umezeala relativ mare si precipitatii atmosferice bogate.

2.04 CIRCULATIA

Parcela care face obiectul prezentului studiu, in suatia actuala are un acces clar definit din strada P-ta Titulescu. Accesul auto si pietonal pe teren se va realiza, in continuare, din str. P-ta Titulescu, situata in partea sudica a terenului. In incinta se vor amenaja 4 locuri de parcare la nivelul subsolului imobilului propus.

2.05 OCUPAREA TERENURILOR

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 184996, amplasamentul studiat in prezenta documentatie are categoria de folosinta de: arabil 1 475 mp, respectiv curti constructii 600 mp si se afla in proprietatea privata a beneficiarilor: Radu-Vasile FUSLE si sotia, Andreea-Lorena FUSLE
Amplasamentul studiat are o suprafata de 2 075 mp.

2.06 ECHIPAREA EDILITARA

Imobilul studiat este racordat la toate utilitatile edilitare existente pe str. P-ta Titulescu, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la randul lor la utilitati. La realizarea obiectivului propus se vor recalcula doar capacitatile retelelor de utilitati in noile conditii proiectate.

2.07 PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu in orase sunt deosebit de complexe, deoarece cauzele sunt independente. Problemele calitatii necorespunzatoare a mediului sunt deseori legate de aspectele socio-economice.

Avand in vedere profilul existent si previzionat al amplasamentului studiat, nu au fost identificate surse de poluanti pentru ape, aer, sol si subsol, sau surse de zgomot, vibratii sau radiatii.

2.08 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amplasamentul a fost luat in studiu la solicitarea beneficiarului, care intentioneaza realizarea pe acest amplasament a unei locuinte unifamiliale. Prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Satu Mare se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal deoarece instanta de judecata a constatat inexistenta Planului Urbanistic General.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.01 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.02 PREVEDERI ALE PUG

Instanta de judecata constata inexistenta Planului Urbanistic General.

In vederea construirii unei case de locuit individuale devin incidente prevederile art.65 alin(1) din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata si actualizata, potrivit careia „in absenta Planului de amenajare a teritoriului judetean si a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii, lucrari tehnico edilitare, precum si orice alte investitii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii si cu respectarea Regulamentului local de urbanism.

3.03 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, intr-un cadru urban. Tinand cont de zona actuala, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete de spatii verzi amenajate pe sol de minim 40% pe amplasament. Solutia adoptata pentru zona de locuinte a avut in vedere normativele in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, volumetria si inaltimea constructiilor, orientarea fata de punctele cardinale, astfel incat sa permita o buna insorire a fatadelor, tinand cont de functiunea propusa.

3.04 MODERNIZAREA / ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Nu este cazul.

3.05 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN:

- SUPRAFATA TOTALA: 2 075 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA:

- EXISTENT: 0.00 mp
- PROPUS: 758.16 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA:

- EXISTENT: 0.00 mp
- PROPUS: 1282.60 mp

POT:

- EXISTENT: 0.00%
- PROPUS max.: 35 %

CUT:

- EXISTENT: 0.00
- PROPUS max.: 0.9

REGIMUL DE INALTIME:

- PROPUS: S+P+E

NR. LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA:

- PROPUS: 4

SPATII VERZI:

- PROPUS min. : 40%

BILANT TERITORIAL:

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN	2075.00	0.00	2075.00	100.00
S. CONSTRUCTII	0.00	0.00	758.16	36.54
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00	0.00	485.96	23.42
S. SPATII VERZI PE SOL NATURAL	0.00	0.00	830.88	40.04
S. TEREN NEAMENAJAT	0.00	0.00	0.00	0.00

3.06 DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

Imobilul va fi racordat la toate retelele edilitare existente in zona, in caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate. Deseurile vor fi colectate selectiv in containere personalizate pentru fiecare fractie astfel:

- plastic/metal – galben;
- hartie/carton – albastru;
- sticla – verde;
- deseuri reziduale – negru;

3.07 PROTECTIA MEDIULUI

Conditii de autorizare a executarii constructiilor in amplasamentul studiat vor avea in vedere pastrare calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

3.08 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- teren amplasament in proprietatea privata a beneficiarului adiacent;
- terenuri proprietate privata
- terenuri apartinand domeniului public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE: realizarea investitiei propuse va avea un impact socio-economic pozitiv asupra zonei prin urbanizarea acesteia. Cu o identitate moderna, aceasta locuinta urbana va amplifica potentialul spatiilor prezente in istoria locuirii din aceasta zona.

CATEGORII DE COSTURI: totalitatea categoriilor de costuri ce implica realizarea obiectivului sunt suportate de catre investitor.

Intocmit,
arh. Adela I. Danilescu



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

