

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

- 1.1 **Denumirea proiectului:** Elaborare și aprobare „ Plan Urbanistic Zonal-
Zonă de locuit, introducere în intravilan”
- 1.2 **Beneficiar:** Q EMR INVEST S.R.L.
- 1.3 **Proiectant general:**
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.
- 1.4 **Proiect nr.** 451 / 2022
- 1.5 **Faza de proiectare:** Studiu de Oportunitate
- 1.6 **Obiectul lucrării - elemente de temă**

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în nord- estul municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în extravilanul localității, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime.

Parcela este accesibilă din drumul limitrof parcelei pe latura nordic, respectiv de pe **strada Drumul Lazuri**, stradă care face legătura cu artere principale de circulație a orașului (centura orașului și str. Gorunului) prin drumul județean Dj 194.

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafață de **11 000,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. **175124**. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de teren arabil în extravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscrise în **CF. cu NR. 175124 și nr. CADRASTRAL 175124**.

Planul Urbanistic Zonal stabilește parcelarul și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra construcțiilor prevăzute a se realizate în perioada imediată, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele temei, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii și a exigențelor programului arhitectural.

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de introducere în intravilan, parcelare, întabulare și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcția de locuințe.

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 funcțiuni
- 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 extravilanul municipiului Satu Mare – conform P.U.G. având destinația de zona de teren agricol în extravilan. Prin PUZ este propusă schimbarea 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 loturilor 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 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Soponar Radu.
- Certificat de urbanism nr. 116/23.02.2023- eliberat de Primăria Municipi-ului Satu Mare
- Extras CF nr. 175124
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și 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 parcelarea pentru 12 loturi reglementate pentru zonă de locuit și o parcelă cu funcțiune mixtă pentru servicii și locuințe cu regim mic de înălțime- până la P+1E, respectiv parcela pentru drum și spații verzi.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, în nord-

estul localității, la ieșirea dinspre Satu Mare spre comuna Lazuri. Parcela este accesibilă din drumul limitrof din nordul parcelei, respectiv din strada Drumul Lazuri.

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

- spre nord : drum, nr. top.413, teren viran- agricol nr. cad. 160891 Ressler Petra Felicia
- spre est: teren viran- agricol cf.nr. 9456 Marton Vilma, cf. nr. 9514 Szilak Vasile Blazin, cf.nr. 3941 Peterman Stefan și Veres Maria,
- spre sud : canal
- spre vest: canal

2.3 Integrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în zonă de locuit nou constituită, parcelată-introdusă în intravilan și reglementată cu PUZ -uri. Conform PUC și RLU Satu Mare, într-o zonă favorabilă și ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de locuit și parcelarea zonei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este omogen, fiind în mare majoritate zone de locuit noi, mobilate cu construcții de locuit cu regim mic de înălțime, construcțiile existente în zonă fiind locuințe unifamiliale.

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 al societății comerciale, aflat în extravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de teren agricol. Folosința: teren arabil. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate : zonă teren agricol extravilan.

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

Reglementări fiscale - nu sunt.

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit cu funcțiuni complementare și compatibile.

În vederea soluționării reglementărilor urbanistice, extinderii limitei de intravilan 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 imobilul nu sunt instituite reglementări tehnice. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate: nu sunt.

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+1E, cu înălțimea maximă la streșină de 8.00 m, înălțimea totală max. 12.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T= 35%, C.U.T. = 0,90, regim de înălțime P+1E

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 5,00 m. Între parcelele propuse, retragerile minime vor respecta Codului Civil, se recomandă spre latura nordică o retragere de minim 1,00 m, respectiv spre laturile sud, est, vest- minim 2,00 m, iar față de limitele posterioare se recomandă o retragere de min 3,50 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 10,00 m - care va deservi 4 parcele cu loc de întoarcere la capăt, pentru autospeciale.

Utilități existente în zonă :

- energie electrică - de la rețeaua de joasă tensiune din zonă existentă în cartierele noi de locuit din sudul și vestul parcelei, se propune extinderea cu line subterana de joasă tensiune la fiecare parcelă propusă ;

- alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă pe strada Drumul Lazuri.

- canalizarea menajeră se va face prin extinderea rețelei stradale existente în zona de studiu

- canalizarea apelor pluviale - se va face în rigolele carosabile propuse, de unde vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de hidrocarburi respectiv se vor descărca în canalul din sudul parcelei.

- alimentarea cu gaz- se va face prin extinderea rețelei existente în zonă.

2.6 Utilități

Circulațiile pietonale, auto și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, acestea sunt deschise grafic în partea desenată. Accesul carosabil se va asigura din strada limitrofă existentă. Strada propusă va avea două benzi de circulație, respectiv o zonă de întoarcere - care va deservi accesul la 4 parcele și pentru întoarcerea autospeciialelor, toate drumurile propuse vor fi prevăzute cu rigole carosabile pe o parte pentru colectarea apelor din precipitații.

Zona existentă de circulație – Puz-ul nu propune realizarea de trasee noi pentru realizarea accesului dinspre nordul parcelei, doar lucrări de infrastructură aferentă amenajării zonei de intrare și a drumurilor și acceselor din interiorul parcelei.

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

Echiparea cu utilități existente: energie electrică de joasă tensiune de la rețeaua stradală din cartierele vecine de locuit, alimentarea cu apă se va face de la rețeaua stradală pe Drumul Lazuri; canalizarea prin extinderea rețelei de la rețeaua din zona de studiu; încălzirea se va face în regim propriu- prin centrală termică pe combustibil gazos- prin extinderea rețelei de la rețeaua din zona de studiu.

Accesele carsabile respectiv pietonale se vor face din strada propusă care va avea profil stradal cu circulație în două sensuri- de 10,00 m.

Realizarea accesului auto și pietonal, respectiv extinderea utilităților se va face prin grija beneficiarului.

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin