

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE CU DESCHIDERE DE STRADA LOCUINTE
INDIVIDUALE P-P+1
Str.AL.ODOBESCU NR.CAD.165519, Satu Mare
BENEFICIAR SIMA IOAN FLORIN, SIMA MIHAELA
DATA ELABORĂRII feb.-iulie 2022

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarii, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie realizarea unei lotizări pentru locuințe individuale pe parcela: cu nr. cad.165519 din CF nr.165519.

Conceptul care a stat la baza propunerilor urbanistice și în final la soluția funcțională țin cont de lotizările și trama stradala rezultata din PUZ-urile anterior aprobate. Soluția adoptată propune deschiderea unei strazi cu parcele pe o parte și alta având carosabil de 6,00 m cu platforma de întoarcere la capăt, trotuare de 1,25 m și zona verde de 1,25 m latime.

În urma lotizării propuse vor rezulta 14 parcele cu front și acces din strada nou creată.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr. cad.1655519 din CF nr.165519 în suprafață de 7900 mp este proprietatea beneficiarilor Sima Ioan Florin și Sima Mihaela.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În zona studiată (str.Al.Odobescu) s-au realizat începând din anii 2008 mai multe lotizări, această zonă devenind una dintre cele mai dinamice zone pentru edificare de locuințe individuale din municipiul Satu Mare.

Planul urbanistic zonal propus vine în completarea acestei evoluții.

Conceptul care a stat la baza propunerilor urbanistice și în final la soluția funcțională țin cont de lotizarile și trama stradala rezultata din PUZ-urile anterior aprobate.

Prin realizarea lotizării și deschiderii de strada propuse se continua dezvoltarea zonei de locuit cu locuințe individuale a zonei Al.Odobescu. Parcelele propuse au o morfologie asemanatoare cu parcelele existente in zona mai sus mentionata avand o suprafata medie de 470 mp , 10 parcele de 464mp, doua parcele de colt de 566 mp respectiv 512 mp adiacente str. Al Odobescu și doua parcele adiacente platformei de intoarcere de 450 mp respectiv 418 mp. Toate parcelele au front de minim 15,50 m.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul în suprafață de 7900 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare zona de nord cu front la strada Al.Odobescu.

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul este relativ plat și este mărginit după cum urmează:

Nord - parcela libera de constructii

Sud - parcela libera de constructii

Est - parcele – gradini locuinte idividuale str.Panait Cerna

Vest- drum

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zonă

Terenul studiat are destinația actuală de teren arabil intravilan.

ECHIPARE EDILITARĂ

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

Pe str.Al.Odobescu există rețea de apă strădală.

Pe str.Al.Odobescu există rețea de gaz presiune redusă PE Ø90.

Pe str.Al.Odobescu există rețea de canalizare.

b) Alimentare cu energie electrică

Pe str.Al.Odobescu există rețea aeriană de electricitate de 0,4 KV cu iluminat public.

c) Telefonie - situația existentă

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

2.6 PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu există probleme de mediu deosebite. În zona studiată nu există situri naturale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.20/19.05.2022 emis de Primăria municipiului Satu Mare.

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

În prezent accesul la parcela studiată se poate face din strada Al.Odobescu.

Soluția adoptată propune deschiderea unei strazi cu parcele pe o parte și alta având carosabil de 6,00 m cu platforma de întoarcere la capăt, trotuare de 1,25 m și zonă verde de 1,25 m lățime.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea propusă este aceea de locuire – locuințe individuale.

BILANȚ TERITORIAL

Zona construibilă de locuit- locuințe individuale	2305,10 mp	29,17%
Zonă stradală, zona verde, donate domeniului public	1314,00 mp	16,65%
Zonă verde privată în incintă de locuit	1975,80 mp	25,01%
Alei, parcaje, pavaje private în incinta de locuit	2305,10 mp	29,17%
TOTAL teren	7900,00 mp	100%

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE SUPRAFAȚA PRIVATA-ÎN INCINTE DE LOCUIT

— Zona construibilă	2305,10 mp	35%
— Zonă verde	1975,80 mp	30%
— Alei carosabile, parcaje	2305,10 mp	35%
TOTAL zona de locuit	6586,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Pentru locuințe individuale

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

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

Regim de înălțime S/D, P, P+M, P+1

Lotizarea propusă respectă normele de securitate la incendiu. În acest sens s-a propus platforma de întoarcere cu gabarit de 16,25x16,94(15,78) m cu un carosabil de 15,00 x 15,69 m.

La proiectarea imobilelor propuse se vor respecta normele de securitate la incendiu.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuit se propune a fi asigurată din rețeaua de apă existentă pe str. Al. Odobescu. Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

Canalizare

Canalizarea se va realiza prin racordare la rețeaua de canalizare existenta pe str.Al.Odobescu. Solutia finala se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizata pentru acest tip de lucrari. La realizarea proiectului se va tine cont si de evacuarea apelor pluviale de pe rețeaua carosabilă propusa.

Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de presiune redusa PE Ø90 existenta pe str.Al.Odobescu. Solutia finala se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Alimentarea cu energie electrica se va face dintr-un post de transformare PT existent în zonă printr-un cablu subteran. Racordarea imobilelor și iluminatul public se va face prin cabluri subterane de tip ACyABy. Solutia finala se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

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 și depozitare a municipiului Satu Mare.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatii rutiere

Se propune deschiderea unei strazi cu parcele pe o parte si alta avand carosabil de 6,00 m cu platforma de intoarcere la capat, trotuare de 1,25 m si zona verde de 1,25 m latime.

Zone verzi

De-a lungul străzii nou propuse de o parte si de alta se prevede o bandă de zonă verde de 1,25 m.

Circulația terenurilor

Terenul corespunzător străzii propuse va fi donat domeniului public. Suprafața de teren propusă pentru a fi donată domeniului public este de **1314 mp**.

4. CONCLUZII

Obiectivul ce se dorește a fi atins este de a se realiza o zonă rezidențială cu condiții de locuit de tip urban dar superioare celor din zona aglomerată a orașului .

Prin realizarea investițiilor în cartierul rezidențial se dinamizează activitatea economică a societăților comerciale de pe tot lanțul economic de la constructor , furnizor de materiale, proiectanți, instituții emitente de avize și autorizații, furnizori de utilități cât și perceperea de taxe și impozite de pe urma acestor activități. Sursele de finanțare pentru dezvoltarea infrastructurii zonei rezidențiale sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarilor și investitorilor.

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

I.Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

Locuințe individuale

- Procent de ocupare a terenului POT=35%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1
- Regim de inaltime S/D, P,P+M, P+1
 - Înălțimea maximă la streasina $H_{max} = 7,00$ m sau la atic $H_{max} = 8,50$ m
- Lățimea minimă a frontului: conform plansei “reglementari urbanistice”
- Lățimea maximă a frontului:
 - Lățimea frontului mai mică decât adâncimea pentru parcelele regulate
- Aliniament stradal:
 - 3,00 m pentru parcelele aflate pe strada propusă
 - 3,00 m la strada Al.Odobescu pentru parcelele de colt
 - La platforma de întoarcere pentru parcela situată adiacent platformei de întoarcere sau optional cu o retragere de maxim 3,00 m
- Aliniament maxim în interiorul parcelei:
 - 1,00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - La limita laterala de proprietate
- Aliniament față de vecinătăți:
 - La limita de proprietate în condițiile respectării prevederilor anterioare
 - 1,00 m de la atic sau 60 cm de la streșină dacă construcția nu se amplasează la limita de proprietate
 - 3,00 m față de limita de proprietate pentru acces auto dacă construcția nu este prevăzută cu gang de trecere sau garaj încorporat în volumul acesteia sau loc de parcare pe parcela proprie în fața/lateralul construcției
 - 60 cm pentru parcelele care au limită laterală cu proprietăți din afara terenului reglementat prin prezentul plan urbanistic zonal

II.Zonificare funcțională

1.Zonă de locuit cu locuințe individuale

III.Morfologie urbana

Tipul imobilelor admise:

1. Pentru locuire individuală
 - Independente- unul sau mai multe corpuri
 - Cuplate- cu posibilitatea unui corp independent
 - Înșiruite
2. Accesul pe parcele se va asigura din rețeaua stradală propusă
3. Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa pe lotul propriu
4. Se vor asigura 2,2 mp/loc de zona verde pe lot propriu
5. Se vor asigura 1,3 mp/loc pentru loc de joacă pe lot propriu

Parcelare:

Soluția propusă în planul de reglementări urbanistice este un model de parcelare, se pot executa parcelări doar respectând cu strictețe condițiile prevăzute în prezentul regulament de urbanism cât și prevederile legale în vigoare.

IV.Interdicții temporare și servituți

- Nu este cazul

V.Echipare edilitara,dotări

- Echiparea edilitară se va face conform planșei cu echipamente edilitare și se va realiza de către investitor.
- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare.

VI.Interdicții definitive

- Orice fel de activități economice sau profesionale poluante

Întocmit,
arh.ing. Mircea Corodan