

DOCUMENTAȚIE PENTRU
ACTIVITATEA DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A
PUBLICULUI
ÎNCEPEREA PROCEDURII DE CONSULTARE PUBLICĂ -
ETAPAPREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE
ELABORARE – PUZ

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE ZONĂ DE LOCUIT
în mun. Satu Mare, str. Victoriei
județul Satu Mare

Beneficiar: VIZI AGNES ILONA ȘI KIRA STONE SRL

IULIE 2024

BORDEROU PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date generale
2. Memoriu tehnic explicativ
3. Utilități

2. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic - suport PUZ
2. Copie Certificat de Urbanism
3. Extrase CF

BORDEROU PIESE DESENATE

- | | | |
|---|---------|--------------|
| 1. Incadrarea în zonă | pl. U 1 | sc. 1: 5 000 |
| 2. Situația existentă | pl. U 2 | sc. 1: 1 000 |
| 3. Reglementări urbanistice. Zonificare | pl. U 3 | sc. 1: 1 000 |

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

- 1.1 **Denumirea proiectului:** „Elaborare și aprobare parcelare zona de locuit”
- 1.2 **Beneficiar:** Vizi Ágnes Ilona, KIRA STONE SRL
- 1.3 **Proiectant general:**
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.
- 1.4 **Proiect nr.** 536/2024
- 1.5 **Faza de proiectare:** Studiu de Oportunitate
- 1.6 **Obiectul lucrării - elemente de temă**

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru terenurile identificate cu nr cad. 189926, 189954, situate în estul municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflate în intravilan localități, amplasament pe care beneficiarii intenționează să-l reglementeze în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura sud-estică a parcelei, de pe **strada Victoriei**, stradă care face legătura cu artere principale de circulație a orașului (str. Botizului) prin strada 9 Mai 1877, respectiv cu drumul județean Dn 19.

Terenurile care urmează a fi reglementate prin PUZ au o suprafață cumulată de **13 437,00 mp** conform Extraselor de Carte Funciară nr. 189926, 189954. Acestea se află în proprietatea beneficiarilor, având folosința de teren arabil respectiv neproductiv în intravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, precum și condițiile în care va putea fi valorificate terenurile înscrise în **cf. nr. 189926, 189954 și nr. cadastral 189926, 189954.**

Planul Urbanistic Zonal stabilește parcelarul și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuințelor 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 exigentelor programului arhitectural.

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de parcelare, întabulare și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcția de locuințe, bransamente, extinderi de rețea, demolări etc.

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 permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Amplasamentul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare – conform P.U.G. având destinația de zona plantată și terenuri sportive, parțial zonă de locuit. 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. Farcaș Sebastian Macedon.
 - Certificat de urbanism nr. 534/07.06.2024- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
 - Extras CF nr. 189926, 189954
 - alte documentații urbanistice – P.U.G.si 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 21 loturi de locuințe, cu regim mic de înălțime și un lot pentru circulații auto și pietonale.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, în estul localității, în zona Bercu Roșu. Parcela este accesibilă din strada Victoriei limitrofă

parceleii.

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

- spre nord, nord-est: spații verzi amenajate, agrement și sport- terenuri virane
nr. cad. 159315 - Beny Trans Internațional
- spre sud-est : strada Victoriei;
- spre sud-vest: zonă de locuințe - curți construcții:
 - nr. cad. 180384 - Husti Ioan
 - nr. cad. 180383 - Mihai Monica
 - nr. cad. 180382 - Randvanski Vasile
 - nr. cad. 180381 - Komsa Josef
 - nr. cad. 180380 - Czikai Ileana
 - nr. cad. 180379 - Czikai Ileana
 - nr. cad. 180378 - Marcu Carmen
 - nr. cad. 180377- Vizi Agnes
- spre nord-vest : zonă de locuințe - curți construcții
 - nr. cad. 157686 - Misca Gheorghe
 - nr. cad. 178504 - Fodor Ecaterina
 - nr. cad. 156664 - Nagy Robert
 - nr. cad. 163011 - Ciarnau Ghița
 - nr. cad. 174573 - Piscorean Margareta
 - nr. cad. 150509 - Lancz Paul
 - nr. cad. 159551- Dobie Vasile

2.3 Integrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în zonă plantată și terenuri sportive conform PUG și RLU Satu Mare, într-o zonă favorabilă și ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de locuințe cu funcțiuni compatibile și complementare cu regim mic de înălțime și parcelarea zonei studiate prin PUZ. Aspectul arhitectural din zonă este amorf, fiind în mare majoritate teren liber de construcții, construcțiile existente în zonă fiind locuințe unifamiliale spre strada Victoriei, Zorilor și Garofiței.

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 cu nr. cad. 189954 este proprietate privată a d-nei Vizi Agnes Ilona, aflat în intravilanul municipiului.

Imobilul cu nr. cad. 189926 este proprietate privată a societății KIRA STONE SRL, aflat în intravilanul municipiului.

Folosința existentă a terenurilor studiate este teren arabil și neproductiv în intravilan. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate : zonă plantată și terenuri sportive.

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

Reglementări fiscale - terenul este situat în zona C de impozitare.

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

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 sunt instituite reglementări tehnice. Folosința conform documentațiilor de urbanism expirate: zonă plantată și terenuri sportive- conform PUG și RLU, UTR 10.03.

P.O.T. maxim=50%,

CUT max. = 1,5,

Regim de înălțime P+1- 3.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenurilor studiate, 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, 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.

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 3,50 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.

Circulațiile și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, se propune o stradă interioară pe parcela studiată cu două sensuri cu profil de 9,00 m.

Utilități existente în zonă :

- energie electrică - de la rețeaua de joasă tensiune din zonă existentă pe strada Victoriei, se propune extinderea cu line subterană de joasă tensiune la fiecare parcelă propusă ;

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

- canalizarea menajeră se va face prin extinderea rețelei stradale existente pe strada Victoriei

- 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 canalizarea stradală existentă a orașului.
- alimentarea cu gaz- se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Victoriei.

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, toate drumurile propuse vor fi prevăzute cu rigole carosabile pe o parte pentru colectarea apelor din precipitații. Parcelele vecine străzii Victoriei vor fi sistematizate pentru a sigura o declivitate lină spre nord-vestul parcelei, în acest sens se vor detalia la o fază ulterioară.

Strada Victoriei nu necesită realizarea de trasee noi, 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 la rețeaua stradală pe str. Victoriei, alimentarea cu apă se va face de la rețeaua stradală pe str. Victoriei; canalizarea prin extinderea rețelei de la rețeaua stradală pe str. Victoriei; încălzirea se va face în regim propriu- prin centrală termică pe combustibil gazos- prin extinderea rețelei de la rețeaua stradală pe str. Victoriei.

Accesele carosabile respectiv pietonale se vor face din strada Victoriei care are un profil stradal de 7,00 m. Strada propusă în interiorul parcelei va avea profil stradal cu circulație în două sensuri- de 9,00 m.

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

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin

www.primariasm.ro
SITE
GLS
www.primariasm.ro
GLS
SITE
www.primariasm.ro