



MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PUZ PENTRU -CASA DE LOCUIT P , BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRE
AMPLASAMENT:	MUN. SATU MARE STR. DANTON NR. 6B
BENEFICIAR:	MOGYOROSI ZOLTAN si MOGYOROSI MELINDA
PROIECTANT:	S.C. ARHING S.R.L., Satu Mare
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	MAI.2024

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezentul PUZ are ca obiectiv construirea unei case de locuit P. In lipsa indicatorilor urbanistici pentru aceasta zona, acestia se vor stabili prin PUZ. PUZ-ul va respecta articolul 64 al legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Zona studiată se întinde pe o suprafață de 446.00 mp și este situată în intravilanul loc. Satu Mare.

Conform extrasului C.F. 163503, nr. Cad. 163503 terenul studiat este curti constructii intravilan cu acces de pe str. Danton. Situația actuală este prezentată în cadrul planului de situație.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea elaborării prezentului proiect nu a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al loc. Satu Mare, acesta fiind anulat in instanta.

b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.



c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește extinderea și modernizarea activității de locuire .

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este reglementată funcțional ca zona de locuinte cu funcțiuni complementare.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Nu sunt.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectului de investiție se crează oportunitatea dezvoltării și modernizării fondului locuit existent.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în intravilanul localității în partea sudică a loc. Satu Mare.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord: zona de locuit
- la Sud: zona de locuit
- la Est: zona de locuit
- la Vest: str. Danton

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul loc. Satu Mare adiacent strazii Danton.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea vestică a județului Satu Mare, pe un teren plat. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.



2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe strada Danton. Strada actuala este asfaltata cu banda de circulatie rutiera de 7m si cu zona verde si trotuare pe ambele parti.

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Drumul de acces actual asigură capacitatea de transport necesar pentru lucrările de construire fără lucrări de reabilitare.

În cazul în care drumurile de acces existente în zona amplasamentului vor fi temporar afectate de lucrările de construire, vor fi refăcute, reparate după terminarea lucrărilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Actualmente terenul studiat este teren zona de locuit și este teren viran.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată nu are o constructii existente.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Constructia propusa va fi conectata la retelele de energie electrică , canalizare, apa si gaze.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Amplasamentul studiat este teren curti constructii, prin urmare se vor face investiții suplimentare pentru amenajarea de spații verzi.

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII

Actualmente amplasamentul studiat cuprinde toate rețelele echipării edilitare respectiv apa, canalizare, electrice si gaze.

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu sunt.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT -Nu este cazul.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea obiectivului de investiții va duce la extinderea si reabilitarea fondului construit existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geo, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freactice fiind la -3.00 m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Nu exista.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Accesul pe terenul studiat se face de pe str. C. Brancusi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

Drumul din zona amplasamentului nu va fi afectat iar zona afectata temporar se va reface la stadiul anterior după terminarea lucrărilor.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 446.00 mp și cuprinde teren pentru zona locuinte 156.10 mp, teren pentru căi de comunicație 187.50 mp, zona pentru spații verzi 102.40mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
Zona locuinte	155.75	35.00
Zona pentru căi de comunicație	187.50	42.04
Zona spații verzi	102.40	22.96
TOTAL	446.00	100,00

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

$$P.O.T._{maxim} = 35\%$$

$$C.U.T._{maxim} = 0.70$$

Aliniamentul este la limita de proprietate dinspre strada .

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Construcția existentă are alimentare cu apă-se va extinde rețeaua

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială



Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

Constructia existenta are canalizare – se va extinde retea

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Constructia existenta are alimentare cu gaze – se va extinde retea

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Constructia existenta are alimentare cu energie electrica -se va extinde retea

3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă. De asemenea în cadrul incintei nu se desfășoară activități poluante.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

3.9. PREVEDERI I.S.U.

Se vor respecta normele de proiectare privind prevenirea incendiilor la fazele urmatoare respectiv DTAC si PT.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Materializarea propunerilor prezentului proiect va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic prin extinderea si reabilitarea unei constructii existente .



ÎNTOCMIT,

arh. BABICI NICOLAE

Nicol
ae
Vasile
Babici

Digitally
signed by
Nicolae
Vasile Babici
Date:
2024.05.22
16:20:00
+03'00'