

MEMORIU NONTEHNIC

pentru anunțul de intenție privind **Elaborare și Aprobare Plan Urbanistic Zonal – Zonă de servicii**

1. Date generale

Conform Certificatului de urbanism nr. 105 din 16.02.2026, se inițiază elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru reglementarea urbanistică a unui teren situat în mun. Satu Mare, județul Satu Mare, în vederea dezvoltării zonei de servicii.

2. Date de identificare

Terenul studiat aflat în proprietatea beneficiarilor, este situat în municipiul Satu Mare, în partea sud-estică a localității, în zona străzii Amașului (DJ193A), în proximitatea intersecției cu strada Ambudului / Cimitirul Amașului. Amplasamentul se întinde pe trei parcele învecinate, pe o suprafață totală de 2022 mp, conform extraselor C.F. nr. 170040 (extravilan, 772 mp), 189598 (intravilan, 300 mp) și 189599 (intravilan, 950 mp), având numere cadastrale 170040, 189598 și 189599. Cele trei parcele sunt libere de construcții.

Beneficiari:

- Bota Marius-Florin,
- Bota Ancuța-Florina,
- Bódi Ștefan Csaba

3. Amplasament și vecinătăți

Accesul la amplasament se va realiza din strada Amașului (DJ193A). Categoria de folosință a terenurilor este arabil și au următoarele vecinătăți:

- Vest: strada Amașului (DJ193A)
- Nord: proprietăți private
- Est: proprietăți private
- Sud: proprietate privată.

4. Situația existentă

Conform PUG anulat la data întocmirii planului urbanistic zonal, terenul studiat este situat parțial în intravilanul municipiului Satu Mare și nu sunt instituite reglementări urbanistice.

5. Scopul și necesitatea elaborării P.U.Z.

În lipsa unei documentații de urbanism aprobate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să asigure stabilirea zonei funcționale de servicii.

Principalul scop al prezentei documentații este reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 2022 mp, în vederea:

- Introducerii în intravilan a parcelei cu nr. cad. 170040 (772 mp), pentru a asigura unitatea funcțională a întregului amplasament.
- Schimbării destinației terenului din zonă agricolă în zonă de servicii, depozitare și mici activități productive nepoluante.

- Stabilirii indicatorilor urbanistici (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri minime) necesari autorizării construcțiilor propuse.

6. Propuneri de reglementare urbanistică

Se propune reglementarea zonei în vederea introducerii în intravilan a parcelei aflată în prezent în extravilan, cu o suprafață de 772 mp (C.F: 170040) și stabilirii reglementărilor pentru o zonă de servicii și depozitare, cu asigurarea acceselor, a circulațiilor interioare și a platformelor tehnologice necesare funcțiunii.

Funcțiunea de servicii propusă vizează activități de tip atelier de prelucrare și realizare monumente funerare, cu spații anexe pentru depozitare și expunere, activități care, prin specificul lor, se integrează funcțional în contextul zonei, având în proximitate cimitirul existent.

Prin PUZ se stabilește profilul funcțional al zonei, posibilitățile de acces și echipare cu utilități, și indicatorii urbanistici.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim: 50 %
- CUT maxim: 1,50
- Regim de înălțime maxim: P+1E

7. Concluzii

Prin prezenta documentație se inițiază procedura de avizare a Planului Urbanistic Zonal, necesar dezvoltării activităților din domeniul serviciilor, precum și altor funcțiuni compatibile, nepoluante, cu impact redus asupra zonei.

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella