

PLAN URBANISTIC ZONAL

DOCUMENTAȚIE PENTRU ETAPA INTENȚIEI

Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a PUZ

DATE DE IDENTIFICARE

Obiectiv	Introducere în intravilan și reglementare funcțională pentru servicii mixte, depozitare și locuință complementară
Amplasament	Municipiul Satu Mare, str. Aurel Vlaicu FN, județul Satu Mare
Imobil	CF nr. 168854 Satu Mare, nr. cadastral 168854 și construcția C1
Beneficiar	MIHALACHE GEORGIANA RALUCA
Proiectant general	S.C. AGRO BIODIVERSITY CONSULTING S.R.L.
Șef proiect	arh. Cristian Lobonțiu
Proiectant/desenat	ing. Șirbe Gheorghe
Nr. proiect	13-p-2026
Data	august 2026

Borderou

PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE

01	Foaie de capăt
02	Borderou
03	Cerere pentru inițierea procedurii de informare și consultare publică
04	Memoriu nontehnic – etapa intenției
05	Proiect de anunț privind intenția de elaborare PUZ
06	Model de conținut Panou 1 – intenție PUZ
07	Opisul actelor administrative anexate
U.0.0.	Plan de încadrare în localitate – Sc 1 :20000
U.0.1	Plan de încadrare în zonă – Sc 1 :10000
U.0.2	Planul situației existente – Sc 1 :1000
U.0.3	Planul situației existente – Sc 1 :500
U.0.4	Plan topografic cu notarea și identificarea proprietarilor imobilelor învecinate – Sc 1 :1500

Memoriu nontehnic

Etaa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ

1. Date de identificare

Denumire	Introducere în intravilan și reglementare funcțională pentru servicii mixte, depozitare și locuință complementară
Amplasament	Satu Mare, str. Aurel Vlaicu FN
Identificare	CF nr. 168854, nr. cadastral 168854
Suprafață	5.000 mp, conform documentelor furnizate
Beneficiar	Mihalache Georgiana Raluca
Proiectant	S.C. Agro Biodiversity Consulting S.R.L.

2. Scopul inițiativei

Inițiativa urmărește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea controlată a unor activități de servicii, atelier, depozitare și funcțiuni complementare. Elaborarea PUZ este necesară deoarece terenul este situat în extravilan și, conform certificatului de urbanism, nu există reglementări urbanistice aplicabile amplasamentului.

3. Situația existentă

Terenul este proprietate privată, are folosința curți-construcții și arabil și este amplasat la frontul străzii Aurel Vlaicu/DN 19A, pe direcția Satu Mare–Dorolț–Petea. Pe proprietate există construcția C1, cu suprafața construită de aproximativ 129 mp, înscrisă cu destinația de anexă agricolă, precum și amenajări și circulații interioare.

Accesul este indicat în documentația preliminară din DN 19A, printr-o amenajare existentă. Situația juridică și condițiile tehnice ale accesului vor fi verificate și avizate de administratorul drumului. Partea frontală a terenului este afectată de zona de protecție a drumului național și de culoarul unei linii electrice aeriene, care vor fi confirmate prin avizele instituțiilor competente.

4. Propunerea preliminară

Se propune organizarea unei zone cu activități economice nepoluante, adaptate poziției terenului la drumul național. Conceptul preliminar cuprinde:

- schimbarea ulterioară a destinației construcției C1 în atelier/service tahografe, prin procedura legală de autorizare;
- realizarea unei construcții noi C2, tip hală pe structură metalică, cu suprafața preliminară de aproximativ 90 mp, pentru atelier și echipamente auto;
- spații pentru servicii, birouri, depozitare și personal;

- o eventuală locuință de serviciu/pază, strict complementară activității principale, fără constituirea unei zone rezidențiale autonome;
- parcaje, platforme de manevră, circulații interioare, spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

5. Indicatori urbanistici preliminari

POT maxim propus	45%
CUT maxim propus	1,20
Regim de înălțime	maximum P+2E; halele se preconizează P–P+1E
Înălțime maximă	12,00 m
Spații verzi	minimum 20% din suprafața terenului

Indicatorii sunt solicitați pentru analizarea oportunității și vor fi definitivati prin avizul de oportunitate și documentația PUZ. Ei nu conferă un drept de construire înainte de aprobarea PUZ.

6. Acces, parcaje și utilități

Accesul, parcajele și platformele vor fi dimensionate astfel încât toate staționările, întoarcerile și manevrele să se realizeze în interiorul proprietății, fără perturbarea traficului de pe DN 19A. Racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și comunicații va fi stabilită prin avizele operatorilor. Apele pluviale de pe platformele auto vor fi colectate și tratate corespunzător, după caz.

7. Relația cu vecinătățile și mediul

În jurul amplasamentului predomină terenurile agricole și activitățile economice dezvoltate de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propun activități nepoluante, desfășurate preponderent în spații închise. PUZ va stabili măsuri pentru limitarea zgomotului, protecția solului și apelor, colectarea deșeurilor, iluminatul exterior și amenajarea spațiilor verzi.

8. Servituți și condiționări

- respectarea zonei de protecție a DN 19A și a retragerii stabilite de administratorul drumului;
- respectarea culoarului de siguranță/protecție al liniei electrice aeriene;
- clarificarea actelor construcției C1 și a accesului existent;
- obținerea avizelor și studiilor stabilite prin avizul de oportunitate;
- parcurgerea integrală a procedurii de informare și consultare a publicului.

9. Concluzie

Dezvoltarea propusă valorifică poziția terenului la infrastructura rutieră majoră și este compatibilă cu tendința de dezvoltare economică a frontului străzii Aurel Vlaicu, sub rezerva soluționării accesului, utilităților și servituților. Prin PUZ se urmărește o reglementare coerentă, etapizată și nepoluantă a amplasamentului.

Întocmit: S.C. AGRO BIODIVERSITY CONSULTING S.R.L. – arh. Cristian Lobonțiu

Desenat ing. Sirbe Gheorghe Stanica