



S.C. PRO CONS AMD S.R.L.

C.U.I. 15597242, J30/569.2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1914/2024

P.U.Z. Elaborare și aprobare PUZ

Introducere în intravilan zonă de servicii
cu funcțiuni complementare

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului: Introducere în intravilan zonă de servicii cu funcțiuni complementare – elaborare și aprobare PUZ

1.2 Beneficiar: GT ASSOCIATES SRL, având drept de suprafață, proprietari teren: Grigor Sergiu Ionuț și Grigor Andrada Paula

1.3 Proiectant general:
S.C. PRO CONS AMD S.R.L.

1.4 Proiect nr. 1914/2024

1.5 Faza de proiectare: Studiu de Oportunitate

1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în sud- vestul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare, aflat în extravilanul localității, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l introducă în intravilan și reglementeze în vederea edificării unor construcții de servicii.

Parcela este accesibilă din drumul limitrof parcelei pe latura nordică, respectiv de pe **strada Balta Blondă și drumul de exploatare limitrof parcelei pe latura vestică**, stradă care face legătura cu artere principale de circulație a orașului prin drumul județean Dj 194.

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafață de **8700,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. **156201**. Acesta este în folosința beneficiarului, având folosința de teren arabil în extravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscris în **CF. cu NR. 156201 și nr. CADRASTRAL 156201**.

Planul Urbanistic Zonal stabilește parcelarul și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra construcțiilor prevăzute a se realiza 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.



S.C. PRO CONS AMD S.R.L.

C.U.I. 15597242, J30/569.2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1914/2024

P.U.Z. Elaborare și aprobare PUZ

Introducere în intravilan zonă de servicii
cu funcțiuni complementare

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de introducere în intravilan, parcelare, întabulare și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcții și echipări edilitare.

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 permisi-vităților și a restricțiilor care se impun.

Terenul studiat este amplasat în extravilanul municipiului Satu Mare – conform P.U.G. având destinația de zona de teren agricol în extravilan, propus a fi introdus în intravilan conform limitelor noi propuse a fi introduse în intravilan. Prin PUZ este propusă schimbarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului 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. Sopenar Radu.
- Certificat de urbanism nr. 458/31.05.2024- eliberat de Primăria Municipi-ului Satu Mare
- Extras CF nr. 156201
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și 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 servicii cu funcțiuni compatibile și complementare.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, în sud-vestul localității, la ieșirea dinspre Satu Mare spre comuna Sătmărel. Parcela este accesibilă din drumul limitrof din nordul și vestul parcelei, respectiv din strada Balta Blondă (DJ 194).

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

- spre nord : drum
- spre est:
 - o teren viran în intravilan, cf. nr. 185681 – SC Centrul de securitate și informatică SRL;
 - o zonă industrială în intravilan- cf. nr. 185680- Simion Sandu Emanuel, Chereji Florin Nicolae, Chereji Carmen- Aurelia;
 - o zonă teren agricol în extravilan- cf. nr. 181717- Simion Sandu Emanuel, Chereji Florin Nicolae, Chereji Carmen- Aurelia;
 - o zonă teren agricol în extravilan- cf. nr. 181791- Ciorba Petru și Ciorba Maria
- spre sud : canal
- spre vest: drum

2.3 Integrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în zonă de agricolă, cu vecinătăți mixte funcțional (locuințe, teren agricol, zonă industrială). Conform PUG și RLU Satu Mare, într-o zonă favorabilă și ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare zonei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este neomogen, fiind în mare majoritate zone libere de construcții și zone mobilate cu construcții de locuit cu regim mic de înălțime, construcțiile existente în zonă industriale.

2.4 Regim juridic și economic

Imobilul este proprietate privată d-nilor Grigor Sergiu Ionuț și Grigor Andrada Paula, intabulată cu drept de suprafață de societatea comercială GT Associates SRL, aflat în extravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de teren agricol. Folosința: teren arabil. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate : zonă teren agricol extravilan.

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

Reglementări fiscale - nu sunt.



S.C. PRO CONS AMD S.R.L.

C.U.I. 15597242, J30/569.2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1914/2024

P.U.Z. Elaborare și aprobare PUZ

Introducere în intravilan zonă de servicii
cu funcțiuni complementare

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

În vederea soluționării reglementărilor urbanistice, extinderii limitei de intravilan 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 imobilul nu sunt instituite reglementări tehnice. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate: nu sunt.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea reglementării ca zonă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare.

Regimul de înălțime propus este de S, D, P+P+2E, cu înălțimea maximă la streșină de 12.00 m, înălțimea totală max. 16.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T= 60%, C.U.T. = 1,80 , regim de înălțime P+2E

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada existentă- Balta Blondă 18,50 m, respectiv la strada laterală, supralărgită prin prezentul PUZ de unde se va realiza accesul, este de minim 1,50 m. Între parcelele propuse, retragerile minime vor respecta Codului Civil, se recomanda spre latura estică o retragere de minim 3,00 m.

Circulațiile și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, se propune supralărgirii străzii existente limitrofă pe latura vestică, în așa fel încât să asigure circulația în două sensuri pe toată lungimea terenului cu profil minim de 9,00 m - cu loc de întoarcere la capăt, pentru autospeciale.

Utilități existente în zonă :

- energie electrică - de la rețeaua de joasă tensiune de pe strada Balta Blondă, în estul parcelei la o distanță de aproximativ 65 m, se propune extinderea cu line subterana de joasă tensiune la zona edificabilă propusă ;
- alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă strada Balta Blondă, în estul parcelei la o distanță de aproximativ 65 m.
- canalizarea menajeră se află în nordul parcelei la stradă, de unde se propune branșarea la rețeaua sub presiune
- 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 canalul din sudul parcelei.

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



S.C. PRO CONS AMD S.R.L.

C.U.I. 15597242, J30/569.2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1914/2024

P.U.Z. Elaborare și aprobare PUZ

Introducere în intravilan zonă de servicii
cu funcțiuni complementare

strada limitrofă existentă. Strada din vestul parcelei propusă va avea două benzi de circulație, respectiv o zonă de întoarcere - care va deservi accesul și pentru întoarcerea autospecialelor, toate drumurile propuse vor fi prevăzute cu rigole carosabile pe o parte pentru colectarea apelor din precipitații.

Zona existentă de circulație – Puz-ul nu propune realizarea de trasee noi, pentru realizarea accesului dinspre nordul parcelei se propune lărgirea podețului existent, se vor realiza 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 joasă tensiune de la rețeaua stradală din zonele vecine de locuit, alimentarea cu apă se va face de la rețeaua stradală; canalizarea prin extinderea de la rețeaua stradală; încălzirea se va face în regim propriu- prin centrală.

Accesele carosabile respectiv pietonale se vor face din strada propusă care va avea profil stradal cu circulație în două sensuri- de minim 9,00 m.

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

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin

