



**S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.**

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

**Proiect nr. : 281/2020**

Studiu de oportunitate -P.U.Z.

Desfiintare cladire existenta si construire  
locuinta unifamiliala P+1

Satu Mare, str. Luchian, nr.12, jud.: Satu Mare

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1 –  
ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
în mun. Satu Mare, str. Bartok Bela, nr.25/A,  
judetul Satu Mare**

**Beneficiar: BOTA RUBEN SI BOTA FELICIA**

**Mai 2021**

## **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. Extras CF

## **BORDEROU PIESE DESENATE**

- |                                 |         |               |
|---------------------------------|---------|---------------|
| 1. Incadrarea în PUG preliminar | pl. U 0 | sc. 1: 10 000 |
| 2. Incadrarea în zonă           | pl. U 1 | sc. 1: 5 000  |
| 3. Plan de situatie             | pl. U 2 | sc.1: 1 000   |

## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. DATE GENERALE

**1.1 Denumirea proiectului: Construire locuință unifamilială P+1- Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal**

**1.2 Beneficiar: Bota Ruben si Bota Felicia**

**1.3 Proiectant general:  
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.**

**1.4 Proiect nr. 321/2020**

**1.5 Faza de proiectare: Studiu Preliminar**

#### **1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă**

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilanul localității, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea construirii unei locuințe, după caz demolări și lucrări cadastrale de dezlipire și alipire.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura vestică a parcelei, de pe **strada Bartok Bela**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: str. Ferăstrău și str. Vulturului, aflate în zona sudică a orașului ( b-dul Lucian Blaga) .

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafață măsurată de **624,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 162675. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de curți construcții și arabil în intravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscrise în **CF. nr. 162675 și nr. cadastral 162675**.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuinței prevăzute a se realizate în perioada imediată și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga parcela, 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 parcare, alipiri/dezlipiri, întabulari și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcția de locuințe, după caz demolări.

În funcție de opțiunea beneficiarului se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- a. zonificare/ organizare funcțională
- b. asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii
- 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, coeficient de utilizare și retrageri de la aliniament.
- f. stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare – conform P.U.G. preliminar având destinația de zonă de locuit. Prin PUZ este propusă păstrarea 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 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 1:500 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Radu Soponar.
- Certificat de urbanism nr. 441/14.05.2021- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extras CF nr. 162675
- 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 curți construcții, în zonă de locuit. Se dorește construirea unei locuințe, cu regim mic de înălțime- până la P+1E.

### **2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din strada Bartok Bela limitrofă parcelei pe latura estica.

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

- spre nord : zona de locuit
- spre sud : zona de locuit
- spre vest : strada Bartok Bela
- spre est : zona de locuit

### **2.3 Integrare în zonă**

Amplasamentul studiat se află în zonă de locuințe conform PUG și RLU Satu Mare, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de locuit a parcelei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este omogen, fiind în mare majoritate teren cu construcții de locuințe.

Investiția este benefică din punct de vedere urbanistic, dată fiind funcțiunea existentă în acest areal ca zonă de locuit.

### **2.4 Regim juridic și economic**

Imobilul este proprietate privată a familie Bota Ruben si Bota Felicia, aflat în intravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de curți-construcții si agricol in intravilan. Folosința: curți construcții. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate si expirate: zonă locuit.

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

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit.

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 imobilul nu sunt instituite reglementări tehnice din lipsa de PUG aprobat.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, 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(M), cu înălțimea maximă la streșină de 9.00 m, înălțimea totală max. 14.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T= 35%, C.U.T. = 0,90.

Retragerea fata de aliniament – la strada existentă de unde se realizează accesul este de 11.00 m, iar pentru clădirea propusă va permite o retragere de min 17.00 m . Retragerile minime fata de vecinătăți vor respecta Codului Civil.

Circulațiile și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, respectiv se vor păstra cele existente.

Utilități existente în zonă și pe amplasament:

- energie electrică se asigură de la rețeaua de joasă de pe strada;
- alimentarea cu apă se asigură de la rețeaua existentă pe strada;

- canalizarea menajeră se asigură de la rețeaua stradală existentă pe strada;
- alimentarea cu gaz- se asigură de la rețeaua existentă pe stradă.

## **2.6 Utilități**

Circulațiile pietonale și auto necesare în interiorul parcelei se vor stabili prin PUZ. Accesul carosabil se va asigura din strada limitrofă existentă.

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuarele existente pe stradă conform părții desenate, respectiv pe parcelă se propun: alei naturale, pavate sau pietruite.

Echiparea cu utilități- există bransamente de energie electrică de la rețeaua stradală pe str. Bartok Bela, de alimentare cu apă se va face de la rețeaua stradală pe str. Bartok Bela; canalizarea se face de la rețeaua stradală pe str. Bartok Bela, încălzirea se va face în regim propriu- prin centrală termică pe combustibil gazos- de la rețeaua stradală pe str. Bartok Bela.

Întocmit,  
Arh. Alina Roxana Lazin