



S.C. STUDIO ARHITECTURA 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. : 285/Sept.2021

Elaborare si aprobare PUZ

**CONSTRUIRE LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI
DEFINIȚIE CLADIRE EXISTENTA - ELABORARE SI APROBARE PUZ-
ZONA MIXTA**

**în mun. Satu Mare, b-dul Closca, nr. 22,
județul Satu Mare**

beneficiar: Brezan Irina Titiana si Brezan Vasile

Septembrie 2021



S.C. STUDIO ARHITECTURA 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. : 285/Sept.2021

Elaborare si aprobare PUZ

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: 2 000 |
| 4. Plan de situație | pl. U 2 | sc. 1: 1 000 |



MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului: Construire locuinta cu spatii comerciale la parter si desfiintare cladire existenta- Elaborare si aprobare PUZ

1.2 Beneficiar: Brezan Irina Titiana si Brezan Vasile

1.3 Proiectant general:
S.C. STUDIO ARHITECTURA LAZIN S.R.L.

1.4 Proiect nr. 285

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 desfiintarii caldrii existente pe amplasament si construirii unei locuinte semicolective cu spatii comerciale la parter.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura vestică a parcelei, de pe **b-dul Closca**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: b-dul Careiului, aflate în zona centrala a orașului .

Terenul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **203 mp** conform Extraselor de Carte Funciară nr. 158928. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de curti construcții cu casa notata in cf.

Prin P.U.Z. se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, precum și condițiile în care vor putea fi valorificate terenurile înscrise în **NR.CF. 158928, nr. top. 406/140B**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuinței prevăzute a se realiza 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 și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcții, 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 funcțiuni
- c. organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente si propuse



- 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 intravilanul municipiului Satu Mare. Prin PUZ se propune schimbarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona de locuinte si functiuni complementare de interes public, 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. Mentiu Vasile.
- Certificat de urbanism nr. 244/08/04.2021- eliberat de Primăria Municipi-
ului Satu Mare
- Extras CF nr. 158928
- alte documentații urbanistice – P.U.G.si RLU municipiul Satu Mare.

2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2.1 Investitie

Se propunere reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de locuit, in Zona de locuinte cu funcțiuni compatibile și complementare de interes public (spatii comerciale la parter): în scopul demolarii/desfiintarii caldirii existente si construire locuinta cu spatii comerciale la parter.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibila din b-dul Closca- limitrofă parcelei pe latura vestică.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- spre nord : locuinta colectiva cu regim mediu de inaltime, beneficiari: Ilut Adrian Radu- ap 1, Barbieri Pietro ap 2, Buteanu Daniel, ap 3, Zimbru Grigore ap 4, Szanto Istvan si Dohi Aniko ap 5, Moldovan Constantin ap6, Dalla Pellegrini Luigi - parter - nr. cad. 406/120a,
- spre sud-est : zona de locuit, beneficiari: Andronic Dumitru- nr. cad. 4062/10
- spre nord-est : strada Muncitorilor
- spre sud-vest: zona de locuit, beneficiari Covacic Ferent si Tunde - nr. cad. 4062/11
- spre nord-vest : b-dul Closca si zona de institutii - culte.



2.3 Integrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în zonă de locuințe cu regim mediu de înălțime cu spații comerciale la parter - conform PUG și RLU Satu Mare, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea parcelei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este neomogen.

2.4 Regim juridic și economic

Imobilul este proprietate privată a familiei Brezan Irina Titiana și Brezan Vasile, aflat în intravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este curți construcții - zona de locuințe. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate și expirate: zonă locuit cu funcțiuni compatibile și complementare de utilitate publică.

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 mixtă: L (locuințe) cu funcțiuni compatibile și complementare (IS, TE, SP, CR).

În vederea soluționării reglementărilor urbanistice 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 imobilului 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 locuințe cu funcțiuni compatibile și complementare de interes public.

Regimul de înălțime propus este de $S, D, P \div P + 4E$, cu înălțimea maximă la totală max. 16.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T = 60%, C.U.T. = 2.5.

Regimul de aliniere a terenului față de b-dul Closca – la strada existentă de unde se va realiza accesul se pastrează. Retragerile minime față de vecinătăți vor respecta Codul 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, acestea sunt deschise grafic în partea desenată. Accesul carosabil se va asigura din strada limitrofă existentă.

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuare existente pe strada conform părții desenate, respectiv pe parcelă se propun: alei pavate sau pietruite. La nivel urbanistic se păstrează profilul stradal propus prin PUG.

Echiparea cu utilități: energie electrică de la rețeaua stradală pe b-dul Closca, alimentarea cu apă se face de la rețeaua stradală pe b-dul Closca,; canalizarea se face de la rețeaua stradală pe b-dul Closca,, încălzirea se va face în regim propriu- prin centrală termică pe combustibil gazos- de la rețeaua stradală pe b-dul Closca,.

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin