

**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. : 372/2021**

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ZONĂ DE LOCUIT –  
ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
în mun. Satu Mare, str. Grădinarilor,  
județul Satu Mare**

Beneficiar: **OROS ALIN și OROS MONICA-NICOLETA**

**Decembrie 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. Încadrarea în PUG preliminar          | pl. U 0 | sc. 1: 10 000 |
| 2. Încadrarea în zonă                    | pl. U 1 | sc. 1: 5 000  |
| 3. Situația existentă                    | pl. U 2 | sc. 1: 1 000  |
| 4. Reglementări urbanistice - zonificare | pl. U 3 | sc. 1: 1 000  |
| 5. Reglementări tehnico-edilitare        | pl. U 4 | sc. 1: 1 000  |



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. : 372/2021**

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

## **MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

### **1. DATE GENERALE**

**1.1 Denumirea proiectului: Introducere în intravilan zonă de locuit-  
Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal**

**1.2 Beneficiar: OROS ALIN și OROS MONICA-NICOLETA**

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

**1.4 Proiect nr. 372/2021**

**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 extravilanul localității, prins în zona de dezvoltare propusă a orașului prin P.U.G. preliminar, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l introducă în intravilan și 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 estică a parcelei, de pe **strada Grădinarilor**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: str. Magnolei și b-dul Careiului, aflate în zona sud-vestică a orașului.

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafață măsurată de **2000,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 166381. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de teren arabil în extravilan.

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. 166381 și nr. cadastral 166381**.

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 parcelă, 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 și introducerea în intravilan
- 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, 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.

Prin PUZ este propusă schimbarea 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. 891/26.11.2021- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extras CF nr. 166381
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și RLU municipiul Satu Mare.

## **2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

### **2.1 Investitie**

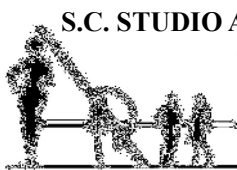
Se propune introducerea în intravilan și reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de teren agricol, în zonă de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare. Se dorește construirea unei locuințe, cu regim mic de înălțime- până la P+1E/ M.

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

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din strada Grădinarilor, limitrofă parcelei pe latura estică.

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

- spre nord : teren agricol - nr. cad. 514/2/C/1 - Gorgan Gheorghe și Gorgan Maria
- spre sud : teren agricol- nr. cad. 514/2/a - Iuhas Ioan și Iuhas Maria Otilia
- spre vest : canal , teren agricol nr. cad. 168973 - Cocian Ioan
- spre est : strada Grădinarilor, șanțuri



### **2.3 Integrare în zonă**

Amplasamentul studiat se află în extravilan , în zonă de terenuri agricole-arabile, conform PUG și RLU Satu Mare, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere introducerea în intravilan și reglementarea ca zonă de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare a parcelei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este omogen, fiind în mare majoritate teren agricol și construcții de tip anexe agricole.

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

### **2.4 Regim juridic și economic**

Imobilul este proprietate privată a familie Oros Alin și Oros Monica-Nicoleta, aflat în extravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de teren agricol, categoria de folosință arabil.

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 cu funcțiuni compatibile și complementare.

În vederea soluționării reglementărilor urbanistice și a introducerii în intravilan 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 introducerea în intravilan și 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,  $P \div P+1(M)$ , cu înălțimea maximă la streșină de 9.00 m, înălțimea totală max. 14.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

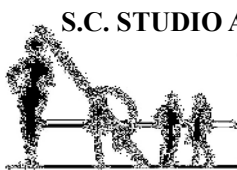
P.O.T= 35%, C.U.T. = 0,90.

Retragerea minimă față de aliniament pe stradă este de minim 5.00 m. Retragerile minime fata de vecinătăți vor respecta Codului Civil.

Circulațiile și accesele necesare se realizează pe căile de circulație existente, nu se propun accese noi.

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 stradala existentă pe strada;
- alimentarea cu gaz- se asigură de la rețeaua existentă pe stradă.



**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. : 372/2021**

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

## **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.

Echiparea cu utilități- se propune branșarea la rețelele existente în zonă.

Întocmit,  
Arh. Alina Roxana Lazin