



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

C.U.I. RO15597242, J30/569/2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1862

Elaborare si aprobare PUZ: Zona mixta:

Servicii si depozitare cu functiuni

compatibile si complementare

Satu Mare, str. Pinului, jud.: Satu Mare

**ELABORARE SI APROBARE PUZ- ZONA MIXTA: SERVICII SI
DEPOZITARE CU FUNCTIUNI COMPATIBILE SI COMPLEMENTARE
în mun. Satu Mare, str. Pinului,
județul Satu Mare
S.C. SAVLINE S.R.L.**

Iulie 2021



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

C.U.I. RO15597242, J30/569/2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1862

Elaborare si aprobare PUZ: Zona mixta:

Servicii si depozitare cu functiuni

compatibile si complementare

Satu Mare, str. Pinului, jud.: Satu Mare

BORDEROU PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date generale
2. Memoriu tehnic explicativ
3. Utilități

2. ANEXE

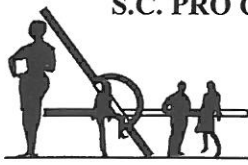
Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

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



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

C.U.I. RO15597242, J30/569/2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1862

Elaborare si aprobare PUZ: Zona mixta:

Servicii si depozitare cu functiuni

compatibile si complementare

Satu Mare, str. Pinului, jud.: Satu Mare

1. DATE GENERALE

**1.1 Denumirea proiectului: Elaborare si aprobare PUZ- Zona mixta:
Servicii si depozitare cu functiuni compatibile si complementare**

1.2 Beneficiar: S.C. SAVLINE S.R.L.

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

1.4 Proiect nr. 1862

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 extinderii clădirii de depozitare existenta, construire service auto, spălătorie auto, construire sediu administrativ si locuința de serviciu, accese auto, lucrări cadastrale.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura estică a parcelei, de pe **strada Pinului**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: str. Careiului, aflate în zona vestică a orașului .

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafață de **4 432.00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 154374, 152185, 152226. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de teren arator, centru de colectare si achizitie lana si piei.

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 **NR.CF. 154374, 152185, 152226, / TOP. 6520/29, 6520/20, 6520/38, 6520/19, 6520/37, 6520/21, 6520/39, 6520/22, 6520/40, 6520/30**

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 de parcare, alipiri/dezlipiri, întabulari și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcții, după caz demolări.



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

C.U.I. RO15597242, J30/569/2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1862

Elaborare si aprobare PUZ: Zona mixta:

Servicii si depozitare cu functiuni

compatibile si complementare

Satu Mare, str. Pinului, jud.: Satu Mare

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 – conform P.U.G. preliminar având destinația de zonă de locuit. Prin PUZ este schimbarea cate-goriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona mixta: servicii si depozitare cu funcțiuni compatibile și complementare, detalierea condițiilor de am-plasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor 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. 405/07.06.2021- eliberat de Primăria Municipi-ului Satu Mare

- Extras CF nr. 154374, 152185, 152226

- alte documentații urbanistice – P.U.G.si RLU municipiul Satu Mare.

2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2.1 Investiție

Se propunere reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de teren arator, centru de colectare si achizitie lana si piei (UI) in Zona mixta de servicii si depozitare cu functiuni compatibile si complementare: in scopul extinderii cladirii de depozitare existenta, construire service auto si spalatorie auto, respectiv construire sediu administrativ si locuinta de serviciu.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcelele sunt accesibile din strada Pinului limitrofă parcelei pe latura estica.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- spre nord : zona de locuit, beneficiari: Drub Ioan - nr. cad. 6520/17,18,35,36/ Sabou Corina Cecilia, Sabou Ilie Sorin, Sabou Adriana Ionut- nr. cad. 6520/28



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

C.U.I. RO15597242, J30/569/2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1862

Elaborare si aprobare PUZ: Zona mixta:

Servicii si depozitare cu functiuni

compatibile si complementare

Satu Mare, str. Pinului, jud.: Satu Mare

- spre sud : zona de locuit, beneficiari: Radvanszki Ileana - nr. cad. 176222/ zona industrială - Radvanmszki Ileana nr. cad. 183990/, zona industrială - Tompos Lucia Aurelia - nr. cad. 161193
- spre est : strada Pinului
- spre vest : zona industrială - beneficiar: S.C. Resetar M SRL - nr. cad. 156927

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 parcelelor studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este neomogen, fiind în mare majoritate teren cu construcții industriale și locuințe.

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

2.4 Regim juridic și economic

Imobilul este proprietate privată a S.C. SAVLINE S.R.L., aflat în intravilanul municipiului.

Funcțiunea existentă este de teren arator, centru de colectare și achiziție lană și piei. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate și 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 mixtă: IS+UI cu funcțiuni compatibile și complementare.

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 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 locuit, cu funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit.

Regimul de înălțime propus este de P÷P+1, 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. = 1.2.



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

C.U.I. RO15597242, J30/569/2003

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 1862

Elaborare si aprobare PUZ: Zona mixta:

Servicii si depozitare cu functiuni

compatibile si complementare

Satu Mare, str. Pinului, jud.: Satu Mare

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada existentă de unde se va realiza accesul, este de minim 3,50 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 stradala 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 naturale, pavate sau pietruite.

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

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin

