



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Capitolul 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

Amplasamentul

str. Gheorghe Barițiu nr. 27, municipiul Satu Mare, jud. Satu Mare

Beneficiarul investiției

S.C. ALFA VEGA S.R.L.

Elaboratorul proiectului

PROARCAD GRUP S.R.L.

Numărul proiectului

PAG 04/2025

Faza:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Data elaborării:

decembrie 2025

Capitolul 2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNI PROPUSE

Conform temei de proiectare se dorește construirea unor spații de producție și depozitare pe terenul amplasat în municipiul Satu Mare, strada Barițiu nr. 27, jud. Satu Mare.

Parcela care face obiectul documentației este situată în intravilanul municipiului Satu Mare. Este situată în zona de nord a municipiului. Accesul la parcelă se realizează de pe strada Emil Racoviță care debușează în strada Gheorghe Barițiu. Strada Gheorghe Barițiu este una dintre principalele artere ale municipiului care realizează legătura dintre zona centrală a municipiului și localitățile situate la nord de Satu Mare, spre vama Halmeu.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este identificat prin extrasul de C.F. nr. 192938, are o suprafață de 3.826 mp și este în proprietatea S.C. ALFA VEGA S.R.L. Parcela are o formă neregulată rezultatul parcelării terenului fostei fabrici de mobilă din Satu Mare. Împreună cu alte parcele constituie incinta S.C. ALFA VEGA.

Conform extrasului C.F. din suprafața totală de 3.826 mp 2.088 mp au destinația teren neproductiv - "alte terenuri" iar 1.738 mp au destinația de teren arabil.

Pe teren se află construcții cu destinația de hală producție și depozitare care nu sunt înscrise în cartea funciară

Indicatorii urbanistici conform datelor înscrise în cartea funciară sunt:

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

Accesul auto pe parcelă se realizează din strada Emil Racoviță.



Zona inclusă în studiu are o suprafață de 11.168 mp și include parcela pe care se dorește construirea spațiilor de producție și depozitare (CF 192938) și restul parcelelor aparținând S.C. ALFA VEGA S.R.L (CF 162602, CF 191992, CF 174198, CF 191576).

Zona propusă pentru reglementare este de 3.826 mp și include doar parcela cu nr. CAD 192938.

Zona reglementată (parcela) este delimitată astfel:

- nord-vest: - proprietate privată
- nord-est: - domeniul public al municipiului Satu Mare – strada Emil Racoviță
- sud-vest: - proprietate privată și domeniul public al municipiului Satu Mare – Cimitirul Municipal "Sf. Gheorghe"
- sud-est: - domeniul public al municipiului – parcul Cubic

În zonă există toate utilitățile (apă-canal, electricitate, gaz, telefonie).

Se propune reglementarea parcelei pentru a se putea construi spații pentru producție și depozitare. Amplasarea acestor construcții se va face conform R.L.U aferent P.U.Z.

Spațiile rămase libere neconstruite se vor amenaja pentru circulațiile de incintă, parcuri și spații verzi. Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente în incintă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 957 din 29.10.2025 emis de Primăria Satu Mare nu există documentații de urbanism aprobate pentru parcela în cauză întrucât instanțele au constatat inexistența legală a Planului Urbanistic General al Municipiului Satu Mare și nu există alte documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D. valabile pentru parcelă.

Lipsa unui P.U.G și a unui R.L.U. aferent impune elaborarea unui P.U.Z. elaborat conform H.G: 525/1996, Ordin MLPAT 176/N/2000 și legislația conexasă care să reglementeze modul de construire pe parcelă.

Capitolul 3. UTR PROPUȘ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘ, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘ:

Lipsa unui PUG aprobat în termen de valabilitate implică lipsa unui UTR și a unei zone funcționale stabilite pentru zona din care face parte parcela și imposibilitatea preluării acesteia în P.U.Z.

UTR propus: ID – zonă unități de producție și depozitare

Prin proiect se propune:

- stabilirea unei zone funcționale destinate producției și depozitării și funcțiunilor conexe acestora;
- utilizările admise: producție, depozitare, spații administrative și anexe necesare funcționării echipamentelor clădirilor și utilităților
- stabilirea regimului de aliniere și retragere față de limitele de proprietate;
- modul de ocupare a terenului va fi izolat sau cuplat (dacă există calcane), regimul de construire va fi discontinuu

Regimul de înălțime maxim propus P+2E (maxim 10m).

Staționarea autovehiculelor se va face strict pe parcelele care fac obiectul investiției. Parcărilor se vor amenaja la nivelul solului. Se va respecta numărul de parcări necesare conform H.G. 525/1996. Conform anexei 5 la Regulamentul General de Urbanism vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Se vor asigura spații verzi și plantate conform anexei 6 la Regulamentul General de Urbanism:

- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.



În zonă există toate utilitățile: alimentare cu apă, gaz canalizare, energie electrică, telecomunicații. Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente în zonă.

Incinta ALFA VEGA S.R.L. este alimentată cu energie electrică și apă potabilă din rețele existente atât pe strada Emil Racoviță cât și pe strada Gheorghe Barițiu. Este reacordată la rețeaua de canalizare de pe strada Gheorghe Barițiu și de pe strada Emil Racoviță. Alimentarea cu gaz se face de la rețeaua existentă pe strada Gheorghe Barițiu. Racordarea la rețeaua de telecomunicații se face pe strada Gheorghe Barițiu.

Obiectivul (halele) propus se va racorda și brânza direct la rețelele de incintă ale ALFA VEGA S.R.L. existente care se vor modifica și extinde în funcție de soluțiile adoptate la faza DTAC.

Indicatorii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului propuși:

P.O.T. max. admis = 60%

C.U.T. max. admis = 1,00

Distanțele minime până la limitele de proprietate vor fi după cum urmează:

- retragerea față de limitele de proprietate care se învecinează cu spații verzi plantate (Parcul Cubic) și zone de gospodărie comunală (cimitir) va fi minim 3,00 m;
- retragerea față de limitele laterale de care se învecinează cu parcele pe care se desfășoară tot activități industriale va fi $H/2$ dar minim 5,00 m. În cazul în care pe limita laterală de proprietate este un calcan construcțiile se pot alipi la acest calcan pe toată lungimea lui.
- față de aliniament, având în vedere că acesta este neregulat, construcțiile se vor retrage cu minim 1,00 m față de acesta.

Bilanț teritorial zonă reglementată:

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren neproductiv conform C.F.	2.088	54,57	-	-
2.	Teren arabil conform C.F.	1.738	45,43	-	-
3.	ID – zona unități de producție și depozitare	-	-	3.826	100,00
4.	TOTAL	3.826	100,00	3.826	100,00

Investiția se va realiza etapizat. Construcția halei este modulară, urmând ca să se realizeze în 4 etape.

Capitolul 4. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă în care funcționează unități industriale și de depozitare.

În vecinătate se află Parcul Cubic, Cimitirul Municipal "Sf. Gheorghe", construcții rezidențiale și pentru servicii, construcții de cult (Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe)

Propunerile se înscriu specificul funcțional al zonei.

Capitolul 5. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei funcționale și reglementarea modului de construire pe parcelă.

Capitolul 6. CATEGORII DE COSTURI

În sarcina investitorilor privați:

- realizarea construcțiilor și amenajarea incintei.

În sarcina autorităților publice locale:

- nu este cazul.

**Capitolul 7. INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI**

Informarea și consultarea populației se va realiza conform ordinului MDRT 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobat de către autoritățile administrației publice locale în conformitate cu prevederile metodologiei prevăzute în ordinal mai sus menționat. Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 35 din metodologie (Ordin MDRT 2701/2010):

- “în cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate.”

- „în funcție de impactul estimat al PUZ, autoritățile administrației publice locale responsabile cu avizului de oportunitate, pentru identificarea oportunității planului în interes public, pot organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare.”

Capitolul 8. SURSE DOCUMENTARE

- Certificat de Urbanism nr. 957 din 29.10.2025;
- Suport topografic;
- PUZ Complex rezidențial strada Gh. Barițiu nr. 29-31, Satu Mare aprobat cu H.C.L. 246 din 25.09.2025.

Data:
decembrie, 2025

Întocmit,
arh. Raluca TOMA