



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L

C.U.I .37855342

jud. Satu Mare

tel. mobil: 0040 748 618 111

N.r. PROIECT: 425/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE SPATIU CO
MERCIAL**

**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - ELABORARE ȘI
APROBARE P.U.Z.**

**în mun. Satu Mare, str. Sătmărel, nr. 33,
județul Satu Mare**

**beneficiar: CIOBANU VLAD și soția CIOBANU (fosta MCHALE) AMY
TRIONA**

Octombrie 2022



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: 5 000
2. Incadrarea 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



MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului: - Construire Spațiu Comercial

- Elaborare și aprobare PUZ

1.2 Beneficiar: CIOBANU VLAD și soția CIOBANU (fosta MCHALE)
AMY TRIONA

1.3 Proiectant general:

S.C. STUDIO ARHITECTURA LAZIN S.R.L.

1.4 Proiect nr. 425/2021

1.5 Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren sus menționat situat în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilanul localității, str. Sătmărel, nr. 33- amplasament pe care beneficiarii intenționează să-l reglementeze în vederea construirii unui spațiu comercial etc.

Parcela este accesibilă din strada amplasată pe latura nordică și vestică a zonei reglementate, de pe **str. Sătmărel** - arteră de circulație principala în zonă, aflate în zona sudică a orașului.

Terenul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **1 511,00 mp pentru terenul cu nr. CF. 164467**, conform Extrasului de Carte Funciară. Acesta este în proprietatea beneficiarilor, având folosința de curți construcții, respectiv arabil.

Prin P.U.Z. 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 C.f. cu nr. cad. 164467.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, 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, dezlipiri, alipiri etc.

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 și 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 zonă de servicii 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. Soponar Radu Mihai.
- Certificat de urbanism nr. 590/22.07.2022- eliberat de Primăria Municipi-ului Satu Mare
- Extrase CF nr. 164467,
- alte documentații urbanistice – P.U.G.si RLU municipiul Satu Mare- preliminar.

2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2.1 Investiție

Se propunere reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de zonă de locuit în zonă pentru servicii cu funcțiuni compatibile și complementare: în scopul construirii unor clădiri cu funcțiuni mixte cu caracter comercial, etc.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibila din str. Sătmărel- pe două laturi (nord și vest).

Amplasamentul studiat se învecinează:

- spre nord: str. Sătmărel , respectiv zonă de locuit
- spre sud : zonă spații verzi publice – respectiv albia canalului Homorod
- spre vest : str. Sătmărel , respectiv zonă spații verzi publice
- spre est: șanț, respectiv zonă de locuit – proprietar Bota Sorin Ioan

2.3 Integrare în zonă



Amplasamentul studiat se află în zonă de locuințe/ spații verzi private-conform PUG și RLU Satu Mare preliminar, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea parcelei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este cu caracter industrial.

2.4 Regim juridic și economic

Imobilul este proprietate privată Ciobanu Vlad și soția Ciobanu (fosta Mchale) Amy Triona aflat în intravilanul municipiului Satu Mare.

Funcțiunea existentă este curți construcții și arabil conform CF nr.164467. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate și expirate: zonă rezidențială. Conform PUG preliminar zona spații verzi private.

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 zona mixtă: IS cu funcțiuni compatibile și complementare (TE, SP, CR, Sp, ID).

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 pentru servicii cu funcțiuni compatibile și complementare.

Regimul de înălțime propus este de S,D,P÷P+1E, cu înălțimea maximă la streășină de 12.00 m, înălțimea totală max. 16.00 m.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T= 45%, C.U.T. = 1.00.

Regimul de aliniere a terenului față de strada – la strada existentă (nord și vest) de unde se va realiza accesul, este de minim 3.00 m. Retragerile minime față de vecinătăți vor respecta Codului Civil și zona de protecție a canalului Homorod.

Circulațiile și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, respectiv se vor păstra cele existente- drumul de servitute existent cu acces din strada Sătmărel.

Utilități existente în zonă și pe amplasament:

- energie electrică se asigură de rețeaua stradală;
- alimentarea cu apă se asigură de la rețeaua existentă pe strada;
- canalizarea menajeră se asigură de la rețeaua stradala existentă pe strada;



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 pe laturile nordice și vestică a parcelei.

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuare existente pe strada conform părții desenate, respectiv pe parcelă se propun: alei betonate/ pavate și parcaje. La nivel urbanistic se păstrează profilul stradal propus prin PUG, care prevede existența circulațiilor pietonale la nivelul străzii.

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

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin