

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. : 555 /August / 2024

Elaborare si aprobare PUZ

**ELABORARE ȘI APROBARE PUZ- DESFIINȚARE CLĂDIRE
EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+2
în mun. Satu Mare,
b-dul Closca, nr. 22, Nr. Cf. 158928, județul Satu Mare
beneficiar: Brezan Irina Titiana si Brezan Vasile**

August 2024

BORDEROU PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

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

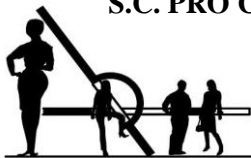
2. ANEXE

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 |
| 3. Plan de situație | pl. U 2 | sc. 1: 1 000 |



MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului: Elaborare și aprobare PUZ- desființare clădire existentă și construire locuință unifamilială P+2

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. 555/2024

1.5 Faza de proiectare: Studiu preliminar PUZ

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 desființării clădirii existente pe amplasament și construirii unei locuințe unifamiliale P+2.

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

Terenul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **194 mp** conform Extraselor de Carte Funciară nr. 158928. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de curți construcții cu casa notata in **cf. nr. 158928**.

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 înscris în **nr. cf. 158928, nr. top. 158928**.

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 funcțiunii

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 permisivităților 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 locuințe și funcțiuni 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. Mențiu Vasile.
- Certificat de urbanism nr. 988/15/11/2024- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extras CF nr. 158928
- alte documentații urbanistice – P.U.G. si RLU municipiul Satu Mare.

2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2.1 Investiție

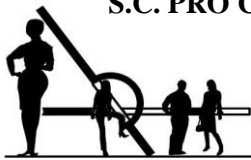
Datorită regimului tehnic menționat în C.U. (lipsa PUG) se propune reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de locuit conform C.F., în Zona de locuințe L: în scopul demolării/ desființării clădirii existente și construire locuință unifamilială P+2.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

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

Amplasamentul studiat se învecinează:

- spre nord: locuința colectivă cu regim mediu de înălțime, reprezentați prin asociația de proprietari respectiv beneficiari: Iluț 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 ap. 6, 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 și Tunde - nr. cad. 4062/11
- spre nord-vest: b-dul Cloșca și zona de instituții - 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 familie 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.

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 de locuințe: L (locuințe).

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 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 de locuințe.

Regimul de înălțime maxim propus este de P+2E, cu înălțimea maximă la coamă de 13.00 m, înălțimea nu depășește înălțimea maximă la coamă a vecinului din nord-est.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T= 35%, C.U.T. = 1.5.

Regimul de aliniere a terenului față de b-dul Cloșca – la strada existentă de unde se va realiza accesul se păstrează. Retragerile minime față de vecinătăți vor respecta Codului Civil.

Circulațiile și accesele necesare 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 sunt asigurate pe domeniul public. În interiorul parcelei se asigură accesul auto și pietonal pentru gararea a două mașini în curtea imobilului, se vor asigura aleile pietonale de jur împrejurul clădirii propuse, iar accesul auto în partea de nord-est a parcelei (se menține accesul auto existent).

La nivel urbanistic se păstrează profilul stradal propus prin PUG.

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

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin