



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L

C.U.I. 37855342

jud. Satu Mare

tel. mobil: 0040 748 618 111

N.r. PROIECT: 367/2021
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTĂ PENTRU AC-
TIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI
SERVICII

**ZONĂ MIXTĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI
SERVICII - ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

**în mun. Satu Mare, str. Energiei, nr. 3,
județul Satu Mare**

beneficiar: S.C. Ancora S.R.L. și S.C. Ramaco Fly S.R.L.

Septembrie 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. 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:** - **Zonă mixtă pentru activități productive și servicii**
- **Elaborare și aprobare PUZ**
- 1.2 **Beneficiar:** **S.C. ANCORA S.R.L. și S.C. RAMACO FLY S.R.L.**
- 1.3 **Proiectant general:**
S.C. STUDIO ARHITECTURA LAZIN S.R.L.
- 1.4 **Proiect nr.** **367/2021**
- 1.5 **Faza de proiectare:** **Studiu preliminar**
- 1.6 **Obiectul lucrării - elemente de temă**

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un terenurile sus menționate situate în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilanul localității, zona Energiei, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea construirii unor clădiri industriale și pentru servicii, spălătorie auto etc.

Parcelele sunt accesibile din strada amplasată pe latura estică a zonei reglementate, de pe **str. Energiei**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: b-dul Careiului, str. Bradului și respectiv str. Magnoliei, aflate în zona vestică a orașului, respectiv din drumul de servitute cu nr. cad. 177261.

Terenurile care urmează a fi reglementate prin P.U.Z. au o suprafață de **7044,00 mp pentru terenul cu nr. CF. 176390, 4345,00 mp pentru terenul cu nr. CF. 177373**, conform Extraselor de Carte Funciară. Acesta este în proprietatea beneficiarilor, având folosința de curți construcții, respectiv construcții edilitare și industriale.

Prin P.U.Z. se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, precum și condițiile în care vor putea fi valorificate terenurile înscrise în C.f. cu **nr. cad. 176390 și nr. cad. 177373**.

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 mixtă pentru activități productive și servicii, 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 1:1000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Soponar Radu Mihai.
- Certificat de urbanism nr. 941/20.12.2021- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extrase CF nr. 176390, 177373
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și RLU municipiul Satu Mare.

2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2.1 Investiție

Se propune reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de zonă mixtă industrie și servicii, în zonă mixtă pentru activități productive și servicii: în scopul construirii unor clădiri cu funcțiuni mixte cu caracter industrial, civil și industrial, desființări clădirii existente etc.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din str. Energiei, respectiv din drumul de acces cu nr. cad. 177261.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- spre nord: zonă mixtă pentru activități productive și servicii - Statul Român - Constructorul Satu Mare Societate Cooperativă , Sunflower Transilvania S.R.L., Pop Sistem S.R.L., Ancora S.R.L.



- spre sud : zonă instituții publice și servicii - Exclusiv LV S.R.L., S.C. Filiala de întreținere și servicii energetice „Electrica Serv ” S.A. București
- spre vest : zonă căi de comunicație feroviară- dezafectată
- spre est: zonă mixtă pentru activități productive și servicii - Ancora S.R.L., str. Energiei, S.C. Autonova S.A..

2.3 Integrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în zonă mixtă de industrie și servicii - 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 S.C. ANCORA S.R.L. și S.C. RAMACO FLY S.R.L., aflat în intravilanul municipiului Satu Mare.

Funcțiunea existentă este curți construcții industriale și edilitare conform CF nr.177373, respectiv curți construcții conform CF nr. 176390. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate și expirate: zonă industrială. Conform PUG preliminar zona mixtă pentru activități productive și servicii.

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 (L, TE, SP, CR, H).

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 mixtă pentru servicii și depozitare cu funcțiuni compatibile și complementare.

Regimul de înălțime propus este de S,D,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. = 1.20.

Regimul de aliniere a terenului față de strada- la strada existentă de unde se va realiza accesul, este de minim 6.00 m. Retragerile minime față 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 postul de transformare electric din nord-estul vecinătății;
- alimentarea cu apă se asigură de la rețeaua existentă pe strada;
- canalizarea menajeră se asigură de la rețeaua stradală 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 și drumul de acces.

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuare existente pe strada conform părții desenate, respectiv pe parcelă se propun: alei betonate. Conform părții desenate prezentată, se constată existența parțială a trotuarelor la nivelul străzilor din zona studiată. Pe trotuarele existente se asigură deplasarea pietonilor. 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 postul de transformare existent 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 gazos- de la rețeaua stradală.

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin