



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Proiect nr. 349/2024

**Plan Urbanistic Zonal
Lotizare In Vederea
Construirii De Locuințe Individuale Și Servicii –
Comisionar Vamal
In Mun. Satu Mare,
Zona Strazii Victoriei,
Județul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

S.C. TAVY COMPANY S.R.L.

ROATIS OCTAVIAN – VIOREL,

ROATIS RODICA – VOICHITA

BANDURA EMESE – ILONA, FORISS IOSIF ANTON

DEMETER CSILLA GABRIELLA și TURȚI IUDITA



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

**P.U.Z. -
LOTIZARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII
- COMISIONAR VAMAL
IN MUN. SATU MARE,
ZONA STRAZII VICTORIEI,
JUDEȚUL SATU MARE**

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : iunie 2024



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

- Date privind evoluția zonei.....
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
- Potențial de dezvoltare.....

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

- Relaționări între funcțiuni.....
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
 - Aspecte calitative ale fondului construit.....
 - Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spații verzi.....
 - Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară**.....
- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.7. Probleme de mediu**.....
- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
 - Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
 - Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
 - Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
 - Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....
- 2.8. Opțiuni ale populației**.....
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**.....
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.**.....
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**.....
- 3.4. Modernizarea circulației**.....
- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
 - Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
 - Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
 - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**.....
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**.....
- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protectia mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U.....
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	sc. -//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
U04. Ilustrare urbanistica	sc. -//-
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profil stradal - strada nou propusa	sc. 1 : 100



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - LOTIZARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII – COMISIONAR VAMAL
IN MUN. SATU MARE, ZONA STRAZII VICTORIEI, JUDEȚUL SATU MARE
Beneficiari : *S.C. TAVY COMPANY S.R.L., ROATIS OCTAVIAN – VIOREL,
ROATIS RODICA – VOICHITA, BANDURA EMESE – ILONA, FORISS IOSIF ANTON,
DEMETER CSILLA GABRIELLA și TURȚI IUDITA*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *ianie 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal -
LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII –
COMISIONAR VAMAL IN MUN. SATU MARE, ZONA STRAZII VICTORIEI, JUDEȚUL SATU
MARE ...

Zona studiata se afla in partea de nord-estica a intravilanului Municipiului Satu Mare.
Terenul este positionat cu latura sudica paralela cu strada Victoriei si este proprietate privata.

Suprafata totală studiată este de 12 853 mp, fiind compusă din 12 parcele:

- C.F. nr. 152049 / nr. C.A.D. 152049 - C1 cu suprafata de 292 mp, intravilan
- C.F. nr. 168827 / nr. C.A.D. 168827 - C1 cu suprafata de 441 mp, intravilan
- C.F. nr. 163893 / nr. C.A.D. 163893 cu suprafata de 498 mp, intravilan
- C.F. nr. 179410 / nr. C.A.D. 179410 cu suprafata de 924 mp, intravilan
- C.F. nr. 154130 / nr. C.A.D. 154130 cu suprafata de 100 mp, intravilan
- C.F. nr. 163109 / nr. C.A.D. 163109 cu suprafata de 42 mp, intravilan
- C.F. nr. 189504 / nr. C.A.D. 189504 cu suprafata de 281 mp, intravilan
- C.F. nr. 184345 / nr. C.A.D. 184345 cu suprafata de 6 239 mp, intravilan
- C.F. nr. 166036 / nr. C.A.D. 166036 cu suprafata de 666 mp, intravilan
- C.F. nr. 182037 / nr. C.A.D. 182037 cu suprafata de 1 235 mp, intravilan
- C.F. nr. 189503 / nr. C.A.D. 189503 cu suprafata de 483 mp, intravilan
- C.F. nr. 184346 / nr. C.A.D. 184346 cu suprafata de 1 652 mp, intravilan

Amplasamentul studiat se află in intravilanul municipiului Satu Mare, în zona vamiilor
interioare, Strada Victoriei. Zece din cele 12 terenurile sunt libere de construcții. Pe parcela nr.
1, avand C.F. nr. 152049, nr. C.A.D. 152049-C1 se regaseste o construcție cu o suprafata de
95 mp, regim de înalțime P, cu funcțiunea de sediu firmă comisionar vamal, conform
extrasului de carte funciara. Pe parcela nr. 2, având C.F. nr. 168827, nr. C.A.D. 168827-C1 se
regaseste o construcție, cu regim de înalțime P, cu o suprafata de 172 mp, cu funcțiunea
depozit vamal si bucatarie.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile propuse cu funcțiunea de locuire și / sau servicii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și retragerea amplasării viitoarelor construcții.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Soponar Radu.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 și ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord-est a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – vama interioară și proprietăți private – zone destinate pentru IS
- la est – proprietăți private – zona de locuit și institutii servicii (comisionar/ depozit vamal)
- la sud - terenuri private, zona de locuit și institutii și servicii
- la vest - terenuri private, institutii și servicii și zona de locuit

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este parțial reglementată ca și comisionar

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, este parțial construit și împrejmuit. Accesul se va face din strada Victoriei și din preținta vamei interioare.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă mixtă cu funcțiuni existente de locuit și servicii vamale. Propunerea prezentată se încadrează în funcțiunile existente în zonă.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Accesul pe amplasament se realizează din strada Vitoriei și dinspre incinta vâșii interioare.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie. Din cele 12 parcele studiate două sunt racordate la utilități.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (Plansa A.01), și planului de situație (Plansa U.01), planșe anexate.

Caracteristici ale reliefului

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în P.U.G.(Plansa A.01), planului de situație existent(Plansa U.01), planșe anexate.

Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Campia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C.Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Rețeaua hidrografică



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul oraşului Satu Mare este amplasat pe lunca Someşului, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona oraşului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafoasa galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu

Nivelul freatic a fost interceptat la -3.50 m. In urma lucrarilor executate anterior in zona variatiile nivelului freatic sunt nesemnificative.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

In baza acestor date propunem ca adancime minima de fundare pentru constructia proiectata cota -1,50 m in stratul de argila ruginie.

In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,12$ si $T_c = 0,7$ sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII₂.

Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

conditii de teren :	- terenuri bune
apa subterana :	- fara epuismențe

clasificarea constructiei

dupa categoria de importanta :	- normala
-vecinatati :	- fara riscuri

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in zona nord-estica a intravilanului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta nemodernizata- str. Victoriei, si latura nordica paralela cu incinta vamei interioare.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan, curti constructii si drum este partial construit, si partial echipat cu utilitati.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe doua parcele se desfasoara activitatea de servicii vamale.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Amplasamentul studiat este partial construit.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Construcțiile existente sunt in stare bune si se vor mentin.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
Terenul studiat este partial racordat la utilitatile municipale.
- Asigurarea cu spatii verzi
In zona studiata nu sunt suprafete verzi amenajate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - terenuri nereglementate
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

Terenul studiat partial este racordat la retea de apa potabila municipala.

Canalizarea

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Terenul propus a fi reglementat este partial racordat la acestea.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate si amplasamentul studiat este racordat partial.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona de studiu exista retele de gaz. Construcțiile existente pe teren sunt racordate la rețeaua municipala existenta in zona.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobile.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara:

- Parcele nereglementate din cazua lipsei PUG-lui mun. Satu Mare
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat este partial construit. Activitatea ce se desfasoara pe terenul studiat nu are efecte poluante asupra mediului.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Optiuni ale populației

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentatiei de urbanism intelege solicitarile beneficiarului si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – „*Plan urbanistic zonal - Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale, Si Servicii – Comisionar Vamal In Mun. Satu Mare, Zona Strazii Victoriei, Județul Satu Mare* „.

In vecinitatea terenului propus a fi reglementat a fost aprobat un alt PUZ cu functiunea de locuire si servicii (servicii vamale) cu HCL 89 din 25.03.2021. Prin propunerea prezentata se face o extindere la functiunii existente aprobate in zona.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare si este partial construit.

In cauza inexistentei Planului General de Urbanism al Mun. Satu Mare amplasamentul studiat in mare parte nu este reglementat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul este marginit la sud de str. Victoriei. Nu există trotuare sau spatii verzi amenajate, dar sunt suprafete verzi inregistrate in registrul spatiilor verzi al mun. Satu Mare.

Pentru asigurarea accesului carosabil la parcelele noi, este nevoie de realizarea unei fundături (strada noua).

Profilul nou stradal este prevazut cu latime totala de 10,00 m, din care partea carosabila va avea latimea de 6,00 m cu borduri de 0,20 m pe ambele doua parti, parti pietonale de 1,20 m si spatiu verde de protectie cu o latime de 1,20 m. Deasemenea se propune o platforma carosabila pentru intoarcere la capatul strazii. Strada va fi de categoria a IV-a - folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic redus. Pe Lotul 1 se va asigura posibilitatea continuarii strazii noi propuse pana la drumul identificat cu nr. cadastral 13724.

Parcele noi propuse (Lot 1 – Lot 15) vor avea accese de pe acestea. Lotul 1 si Lotul 2 vor fi accesibil si dinspre drumul existent pe partea nordica a terenului.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Lotul 16 si Lotul 17 vor avea accese pietonale si carosabile de pe strada Victoriei, realizate prin desfiintarea a unei suprafete din spatiul verde inregistrat.

3.5.Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, si este partial construit.

Zece din cele 12 terenurile sunt libere de construcții. Pe parcela nr. 1, avand C.F. nr. 152049, nr. C.A.D. 152049-C1 se regaseste o construcție cu o suprafata de 95 mp, regim de înălțime P, cu funcțiunea de sediu firmă comisionar vamal, conform extrasului de carte funciară. Pe parcela nr. 2, având C.F. nr. 168827, nr. C.A.D. 168827-C1 se regaseste o construcție, cu regim de înălțime P, cu o suprafata de 172 mp, cu funcțiunea depozit vamal si bucatarie.

Accesul pe amplasamentul studiat se face din strada Victoriei si din incinta vamei interioare.

Proiectul propune realizarea de parcele destinate amplasarii de locuinte individuale (cuplate, sau izolate) si amplasarii unor construtii destinate pentru servicii – comisionar vamal.

In vecinitatea terenului propus a fi reglementat a fost aprobat un alt PUZ cu functiunea de locuire si servicii (servicii vamale) cu HCL 89 din 25.03.2021. Prin propunerea prezentata se face o extindere la functiunii existente aprobate in zona.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități : - terenuri nereglementate

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt : - nu sunt

Se propune deschiderea unei noi strazi de circulatie, se va stabili numarul parcelelor ce se vor realiza, circulatiile carosabile si pietonale, spatiile verzi.

Se propun 2 loturi pentru constructii destinate I.S. – servicii vamale si 15 loturi pentru locuinte si un lot pentru circulatii. Regimul de inaltime propus este P, P+M, P+1, P+1+M pentru case si P, P+1 pentru IS.

Se prevad limite in ce priveste zona construibila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul de inaltime.

Se propune ca zona construibila sa fie retrasa fata de strada Victoriei cu minim 4,00m, de 3,00 m fata de strada nou propusa si se propune o retragere de minim 2,00 m fata de vecinatatile limitei posterioare si fata de drumul existent inscris sub nr. cadastral 13724.

Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
ZONE FUNCTIONALE				
TEREN DESTINAT REALIZARII A UNEI ZONE DE LOCUIT	12 853	100%	12 853	100%
L+IS - ZONA DESTINATA LOCUIRII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE SERVICII din care :		-	10 590	82,39 %
<i>Zona de locuit</i>	-	-	<i>8 179</i>	<i>77,23 %</i>
<i>zona construibila - Lm - supr. max.</i>	-	-	<i>2 863</i>	<i>35,00 %</i>
<i>amenajari exterioare, parcari, platforme</i>	-	-	<i>2 453</i>	<i>30,00 %</i>
<i>spatii verzi - supr. min.</i>	-	-	<i>2 863</i>	<i>35,00 %</i>
<i>Instituti servcii</i>	-	-	<i>2 411</i>	<i>22,77 %</i>
<i>zona construibila - IS - supr. max.</i>	-	-	<i>1 131,5</i>	<i>50,00 %</i>
<i>amenajari exterioare, parcari, platforme</i>	-	-	<i>1 231,5</i>	<i>48,00 %</i>
<i>spatii verzi - supr. min.</i>	-	-	<i>48</i>	<i>2,00 %</i>
CC - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE- prop. privata :		-	2 263	17,61 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	12 853	100 %	12 853	100 %



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Indici urbanistici:

Pentru Locuinte

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. = 12,00 m

Pentru Servicii

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 50,00 %

Regimul de inaltime:

H max. = 14,00 m

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,05

(S)+P – P+M - P+1E – P+1E+M

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,00

(S)+P – P+M - P+1E

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strada Victoriei in partea de sud a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă stradala.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare, dar exista un proiect in curs de executie in care este prevazuta extinderea retelei de canalizare pana la zona de locuit invecinata.

Se propune extinderea retelei de canalizare pana la parcele noi propuse si racordarea parcelor realizate. Daca e cazul, pana la finalizarea lucrarilor de extindere se pot amplasa bazine vidanajabile pe parcelele noi propuse.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Victoriei exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Victoriei exista retele de gaze naturale. Se propune extinderea retelei existente si bransarea parcelele noi propuse la rețeaua propus extins.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobile.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Protecția apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane. Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

Protecția solului si subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate
Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta in zonă.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

- Depozitarea controlată a deșeurilor
Deșeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deseuri a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu este cazul.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
Zona de locuințe va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse: - nu sunt

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică de interes local

Circulația terenurilor

Nu e cazul

Construcția de străzi, drumuri, alei, este posibilă fără trecerea în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări. Profilul stradal nou va rămâne în proprietate privată.

4. Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin. PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheituieli	Responsabil de cheituieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	mar. 2024 – mar. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	mar. 2025 – spt.. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	sept.2025 – dec. 2025
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	dec.2025 – iun. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări	Beneficiarul documentatiei	dec.2025 – iun. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	dec.2025 – iun. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- realizare lotizarea aprobata
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse(rețele utilitati, bransamente, constructii)
- realizarea bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare, drumuri si accese, precum și a construcțiilor,
- amenajarea împrejmuirilor- dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- lotizarea suprafeței propus reglementate
- stabilirea funcțiunii de zonă de locuit (regim de înălțime maxim admis P+1E+M, POT max. =35,00%, CUT max. =1,05 Hmax. admis = 12,50m) și servicii vamale (regim de înălțime maxim admis P+1E, POT max. =50,00%, CUT max. =1,00 Hmax. admis = 15,00m)

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliului Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 3 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Satu Mare.

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Plan urbanistic zonal - Lotizare In Vederea Construirii De Locuințe Individuale, și Servicii – Comisionar Vamal In Mun. Satu Mare, Zona Strazii Victoriei, Județul Satu Mare

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului P.U.Z., reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul extravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998 și altele.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Zona studiată se afla într-o zonă mixtă destinată pentru locuințe și pentru servicii, și funcțiunea propusă se încadrează în funcțiuni existente în zonă.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, servicii și echipare tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramâne neschimbat).

Regimul economic al terenurilor nu se schimbă, ramâne teren arabil și curți construcții.

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.

Se propun 2 loturi pentru construcții destinate I.S. – servicii vamale și 15 loturi pentru locuințe individuale sau cuplate și un lot pentru circulații. Regimul de înălțime propus este P, P+M, P+1, P+1+M pentru case și P, P+1 pentru I.S.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Pe fiecare lot destinat locuirii (15 loturi) cat si pe cele 2 loturi pentru servicii, servicii compatibile cu procedurile vamale de manipulare marfuri, colete impuse de Biroul Vamal interior Satu Mare a fost stabilita o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1:

$S = 1\ 858$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 929$ mp

- constructie cu functiunea de servicii, cu regimul de inaltime (S/D)P-(S/D)P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 10,00$ m
- $h_{\text{max coama}} = 14,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – 2,00 m – incinta vamiilor interioara
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – min. 0,60 m si min. 2,00 m, conform plansei U 02 Zonificare
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – 0,00 m fata de Lot 2 si fata de parcela invecinata (din mijloc) – min. 0,60 m conform plansei U 02 Zonificare
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- accesul auto se va realiza de pe strada propusa si din incinta vamiilor interioare si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2:

$S = 553$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 277$ mp

- constructie cu functiunea de servicii, cu regimul de inaltime (S/D)P-(S/D)P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 10,00$ m
- $h_{\text{max coama}} = 14,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – min. 0,60 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – 2,00 m – incinta vamiilor interioara
- retragerea fata de limita de proprietate din sud – min. 0,60 m
- accesul auto se va realiza de pe strada propusa si din incinta vamiilor interioare si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3 :

$S = 631$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 221$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

- $h_{\max\text{streasina}} = 8,50 \text{ m}$
- $h_{\max\text{coama}} = 12,00 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si vest – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud – cu respectarea Codului Civil (0,60 m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa
- parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4 :

$S = 600 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr.max}} = 221 \text{ mp}$

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\max\text{streasina}} = 8,50 \text{ m}$
- $h_{\max\text{coama}} = 12,00 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60 m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa
- parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5 :

$S = 587 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr.max}} = 205 \text{ mp}$

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\max\text{streasina}} = 8,50 \text{ m}$
- $h_{\max\text{coama}} = 12,00 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud si vest – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa
- parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6 :



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

$S = 513$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 180$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa
- parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7 :

$S = 511$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 179$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa
- parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8 :

$S = 509$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 178$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa
- parcare se va face pe parcela proprie



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Lot 9 :

$S = 504$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 176$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa

Lot 10 :

$S = 501$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 175$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa

Lot 11 :

$S = 500$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 175$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Lot 12 :

$S = 492$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 172$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa

Lot 13 :

$S = 491$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 172$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa

Lot 14 :

$S = 688$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 241$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Lot 15 :

$S = 564$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 197$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa

Lot 16 :

$S = 487$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 170$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada Victoriei)– min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si vest – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada Victoriei

Lot 17 :

$S = 601$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 210$ mp

- cladire de locuit – individuala sau cuplata, cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)P - (S/D)P+1E+M
- $h_{\text{maxstreasina}} = 8,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 12,00$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada Victoriei)– min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – min. 3,00 m (latura terenului paralela cu strada nou propusa)
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si est – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor la case individuale, sau 0,00 m la case cuplate
- accesul auto la parcele se va realiza din strada Victoriei



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Lotul 18 :

S = 2 263 mp - zona destinata cailor de circulatii, ramane in proprietate privata

Activitatile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” .

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil

Indici urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – si Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apañionătoare zonei.

In cadrul PUZ au fost stabiliți :

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. = 12,00 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S)+P – P+M - P+1E – P+1E+M

Pentru Servicii

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 50,00 %

Regimul de inaltime:

H max. = 14,00 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,00

(S)+P – P+M - P+1E



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta.

Pentru asigurarea accesului carosabil la parcelele noi, este nevoie de realizarea unei fundături (strada noua).

Profilul nou stradal este prevazut cu latime totala de 10,00 m, din care partea carosabila va avea latimea de 6,00 m cu borduri de 0,20 m pe ambele doua parti, parti pietonale de 1,20 m si spatiu verde de protectie cu o latime de 1,20 m. Deasemenea se propune o platforma carosabila pentru intoarcere la capatul strazii. Strada va fi de categoria a IV-a - folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic redus. Pe Lotul 1 se va asigura posibilitatea continuarii strazii noi propuse pana la drumul identificat cu nr. cadastral 13724.

Parcele noi propuse (Lot 1 – Lot 15) vor avea accese de pe acestea. Lotul 1 si Lotul 2 vor fi accesibil si dinspre drumul existent pe partea nordica a terenului.

Lotul 16 si Lotul 17 vor avea accese pietonale si carosabile de pe strada Victoriei, realizate prin desfiintarea a unei suprafete din spatiul verde inregistrat.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la retelele de utilitati, in conditiile legislatiei in vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 2 % din suprafata parcelei la functiuni de servicii si min. 35% pentru la locuinte.

Imprejuririle între proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- IS – servicii comisionar vamal

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren arabil (liber) în intravilan nereglementat



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuințe (S)+P/P+M/P+1E/P+1E+M cu funcțiuni complementare și compatibile de servicii
- IS – servicii – servicii comisionar vamal
- lucrări tehnico-edilitare
- drum de circulație
-

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe (S)+P/P+M/P+1E/P+1E+M cu funcțiuni complementare și compatibile de servicii, H max. = 12m
- IS- servicii (S)+P/P+M/P+1E servicii compatibile cu procedurile vamale, H max. = 14m
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura sudica paralela cu Strada Victoriei si latura nordica paralela cu incinta vamii interioare.

Loturile propuse pentru construirea de locuinte si cladiri destinate pentru servicii apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil intravilan si curit constructii.

Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. 12,00m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S)+P – P+M - P+1E – P+1E+M



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr.2, et. 7, ap. 58B, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email:

Pentru Servicii

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 50,00 %

Regimul de inaltime:

H max. 14,00 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,00

(S)+P – P+M - P+1E

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras