

Documentație pentru obținerea
AVIZULUI DE OPORTUNITATE

pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU
PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE
FAMILIALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Municipiul Satu-Mare, str. Lunca Sighet f.n., Județul SATU-MARE

Beneficiar **S.C. IMO-TRUST S.R.L.**
Municipiul Satu-Mare, str. Crișan nr. 32, județul SATU-MARE

Proiectant **S.C. ANDREEA CRIȘAN BIROU DE ARHITECTURĂ
S.R.L.**
Cluj -Napoca 400029, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 6-8, ap. 17
Tel: 0731036113

Simbol proiect **51 / 2026**

Faza proiect **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Cluj-Napoca
APRILIE 2026

BORDEROU ARHITECTURĂ

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU ARHITECTURĂ
- MEMORIU TEHNIC ARHITECTURĂ

PIESE DESENATE:

A.01 PLAN INCADRARE	-sc. 1:5 000
A.02 PLAN SITUATIE EXISTENTA	-sc. 1:1 000
A.03 PLAN MOBILARE URBANISTICĂ	-sc. 1: 500

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE FAMILIALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	S.C. IMO-TRUST S.R.L. Municipiul Satu-Mare, str. Crișan nr. 32, județul SATU-MARE
Amplasament	Municipiul Satu-Mare, str. Lunca Sighet, f.n., județul SATU-MARE
Proiectant general	S.C. ANDREEA CRIȘAN BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 6-8, ap. 17 Tel: 0731036113
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Număr proiect	51 / 2026
Data	Aprilie 2026

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită pentru lucrarea 'ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE FAMILIALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE', pentru amplasamentul situat în Mun. Satu-Mare, str. Lunca Sighet f.n., județul SATU-MARE.

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Terenul studiat se situează în intravilanul Municipiului Satu-Mare, în partea vestică a acestuia, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură, pe str. Lunca Sighet, f.n.

Surse de documentare

Ridicarea topografică
Legea 350/2001 completată și actualizată pentru amenajarea teritoriului și urbanism

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.01. Regimul juridic

Amplasamentul studiat, cu suprafața totală de **54 572 mp** se afla în proprietatea beneficiarului, **S.C. IMO-TRUST S.R.L.**, conform **Extras CF nr. 193161**, **Extras CF nr. 192997**, **Extras CF nr. 151962** și **Extras CF nr. 153664**.

Parcelele studiate:

Extras CF nr. 193161:

STEREN = 1 335 mp, Nr. CAD: 193161;

Extras CF nr. 192997:

STEREN = 18 007 mp, Nr. CAD: 192997;

Extras CF nr. 151962:

STEREN = 5 291 mp, Nr. Topo: 4883/2;

Extras CF nr. 153664:

STOTALĂ EREN = 29 939 mp

din care:

STEREN = 320 mp, Nr. Topo: 5016/1;

STEREN = 180 mp, Nr. Topo: 5017/1;

STEREN = 160 mp, Nr. Topo: 5018/1;

STEREN = 230 mp, Nr. Topo: 5019/1;

STEREN = 360 mp, Nr. Topo: 5020/1;

STEREN = 2 992 mp, Nr. Topo: 5021/1;

STEREN = 4 316 mp, Nr. Topo: 4881/1;

STEREN = 3 237 mp, Nr. Topo: 4881/3;

STEREN = 11 068 mp, Nr. Topo: 4881/4;

STEREN = 5 291 mp, Nr. Topo: 4883/1;

STEREN = 150 mp, Nr. Topo: 4875/11;

STEREN = 1 205 mp, Nr. Topo: 4993/1;

STEREN = 380 mp, Nr. Topo: 5015/1;

III.02. Regimul tehnic

Amplasamentul propus pentru reglementare prin PUZ, cu suprafața totală de **54 572 mp**, este situat în intravilanul Municipiului Satu-Mare, de-a lungul străzii Lunca Sighet. În momentul de față, amplasamentul studiat este liber de construcții.

În prezent, imaginea zonei este una fragmentată, datorită contrastelor între zonele deja construite și suprafețele rămase libere, conferite de terenuri cu destinația agricolă. Prin acest PUZ de parcelare se propune reglementarea unui astfel de teren, situat de-a lungul străzii Lunca Sighet, care să completeze țesutul construit existent.

III.03. Vecinătăți

- N:** parcele proprietate Statul Român, teren liber de construcții;
- E:** strada Lunca Sighet, Nr. Cad. 183470
- V:** parcele proprietate Statul Român, teren liber de construcții, Stație de epurare
- S:** parcele proprietate privată, drum acces

III.04. Căi de comunicație - accese

Accesul auto și pietonal la amplasamentul studiat se realizează din str. Lunca Sighet, amplasată în partea estică a parcelei. Suprafața de rulare este de îmbrăcăminte asfaltică. Prin PUZ se dorește lărgirea străzii Lunca Sighet pe sectorul aferent zonei studiate la un profil de 9 m.

IV. SITUAȚIA PROPUȘĂ

IV.01. Elemente de temă

Proiectul propune valorificarea unui teren prin amplasarea unor construcții noi, având tipologia de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare, dispuse în regim de construire izolat, cu regim redus de înălțime și cu o structură coerentă, în concordanță cu caracterul zonei învecinate extinse, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform temei de proiectare întocmite de Beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z.-ul se intenționează elaborarea documentațiilor tehnice pentru Plan Urbanistic Zonal, pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru cca. 71 locuințe familiale, 1 imobil cu funcțiunea comerț, servicii, amenajări exterioare, împrejuriri, realizarea circulațiilor, racorduri și bransamente la utilități.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă ;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT, CUT, regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse ;
- realizarea echipării edilitare, a circulațiilor noi și lărgirea circulațiilor auto și pietonale publice existente, subdimensionate

IV.02. Descrierea soluției

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare, constă în reglementarea zonei studiate în zonă rezidențială cu densitate mică și regim de înălțime redus, cu o

structură urbană coerentă, prin reparcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și traseelor circulațiilor auto și pietonale, posibilităților de realizare a infrastructurii și a rețelelor edilitare.

Caracteristicile parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni :

- Parcelele propuse vor avea suprafața mai mare de 500 mp
- Lungimea frontului la stradă va fi de minimum 15 m
- Adâncimea parcelelor va fi mai mare decât frontul la stradă

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate :

Clădirile propuse se vor construi în regim izolat, cu retragere de minimum 3,00 m față de aliniament, minimum 1,90 m față de limitele laterale. Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu o distanță de minimum 6,00 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor :

Regimul de înălțime propus este P+E sau P+M, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12,00 m, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 8,00 m.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- P.O.T. maxim = 35,00 %
- C.U.T. maxim = 1,00 ADC/ mp.teren

Spații libere și spații plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Echiparea edilitară:

Zona extinsă dispune de rețele publice de apă, energie electrică, comunicații, gaz, care prezintă capacități disponibile pentru racordare.

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor.

Aspectul exterior al clădirilor :

Se propune adoptarea unui limbaj arhitectural contemporan, care să exprime caracterul programului (locuire). Cornișele vor fi de tip urban, iar materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișurile înclinate, tencuieli pentru fațade în culori cât mai apropiate de cele naturale, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

IV.03. Prezentarea consecințelor economice și sociale

În urma aplicării procedurii de urbanizare se va putea valorifica un teren cu o poziție privilegiată în oraș, care este în prezent neutilizat și transformarea unei zone în prezent neamenajate, prin construirea unui ansamblu de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, cu arhitectură modernă, compatibilă cu valorile peisagere ale zonei.

Structura existentă a zonei studiate nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare urbană, de aceea sunt necesare reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit, cât și pentru circulații și pentru rețelele tehnico-edilitare. Acestea vor fi stabilite printr-un Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- Definirea zonificării funcționale
- Asigurarea posibilităților de dezvoltare a zonei și construire într-un cadru legal
- Realizarea circulațiilor noi, lărgirea acceselor și circulațiilor publice existente subdimensionate
- Echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor cu cele existente
- Menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant
- Consultarea populației

În urma operațiunilor de parcelare vor rezulta:

- o stradă privată având profil transversal cu lățimea de 9,40 m, cu 2 sensuri de circulație, cu o bandă de circulație de 3,00 m pe sens, trotuare cu lățimea de 1,20 m pe fiecare latură și o zonă verde cu lățimea de 1,00 m pe o latură.
- 71 de parcele destinate locuințelor unifamiliale (nr. locuri de parcare pe fiecare parcelă = 2, rezultând un total de 142 locuri de parcare pt. locuințele unifamiliale)
- 1 parcelă destinată activităților economice: comerț, servicii (nr. maxim locuri de parcare propuse =10)

IV.04. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Întreaga investiție de realizare a construcțiilor propuse este privată, investitorii fiind cei care suportă costurile necesare realizării proiectului, pornind de la cele pentru autorizarea proiectelor de arhitectură și urbanism, la construirea clădirilor propuse pe parcelă, realizare a circulațiilor, asigurare a utilităților, amenajare a incintei și mentenanță.

Intocmit,
arh. Andreea Crișan

ANDREEA-
IULIANA
CRISAN

Digitally signed
by ANDREEA-
IULIANA CRISAN
Date: 2026.04.29
15:32:07 +03'00'