



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud. Satu Mare

tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 397/2026

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONĂ DE LOCUIT”

în mun. SATU MARE, nr. C.F. 183566, nr. cad. 183566

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR:

S.C. ZWEIBAU S.R.L.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud. Satu Mare

tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ZONĂ DE LOCUIT”

în mun. SATU MARE, nr. C.F. 183566, nr. cad. 183566,

jud. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

- DESENAT

arh. stag. Zimbru Alina

Data elaborării: Iunie 2026



VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....
- Denumirea lucrării.....
 - Beneficiar.....
 - Proiectantul general.....
 - Subproiectanți, colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării.....
- Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
 - Date statistice.....
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică 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 poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 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.....
- 2.4. Circulația.....
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
 - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....
- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
 - 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 spatii verzi.....
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6.Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
- Principalele disfunctionalitati.....

2.7.Probleme de mediu.....

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidentierea riscurilor naturale si 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.....
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

2.8.Optiuni ale populatiei.....

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 si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....

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

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....
- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud. Satu Mare

tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări 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 peisagistică și reabilitare urbană.....

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLAN URBANISTIC ZONAL

4.1. Categoriile de costuri.....

4.2. Defalcarea costurilor.....

4.3. Etapizarea realizării investițiilor.....

5. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

6. ANEXE



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 imprejmuiri.....

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

- | | | |
|------|--|---------------|
| U01. | Plan de incadrare in zona | sc. 1 : 5000 |
| U02. | Situatia existenta. Disfunctionalitati | sc. 1 : 1.500 |
| U03. | Reglementari urbanistice. Zonificare | sc. 1 : 1.500 |
| U04. | Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica | sc. 1 : 1.500 |
| E01. | Reglementari. Echipare edilitara | sc. 1 : 1.500 |



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONĂ DE LOCUIT” - In Mun. Satu Mare, nr. C.F. 183566, nr. cad. 183566, Judetul Satu Mare
Beneficiari : S.C. ZWEIBAU S.R.L.
Proiectantul general : S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
Data elaborării : iunie 2026

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea „Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUIT” în Mun. Satu Mare, nr. C.F. 183566, nr. cad. 183566, Judetul Satu Mare,,. Zona studiata se afla in partea de nordica a intravilanului Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudică paralela cu strada existenta, strada Izvorului si este proprietate privata.

Terenul studiat este inscris in Extrasul de Cartea Funciara nr. 183566 cu nr. cad. 183566, cu categoria de folosinta neproductiv si are o suprafata de 2 760 mp. In momentul actual terenul este liber de constructii si este neutilizat.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Szabo Andrei Alexandru.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si 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, H.G. Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata 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 in zona de nord a intravilanului municipiului, avand ca si vecinatati:

- la nord—terenuri proprietati private
- la vest – strada nerealizata (aprobata prin HCL 91/2009)



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud.Satu Mare
tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

- la sud – strada existenta – strada Izvorului
- la est - terenuri proprietati private

Terenul studiat cu suprafata de 2 760 mp si se afla in proprietatea beneficiarului: S.C. ZWEIBAU S.R.L.. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona de locuit cu regim redus de inaltime.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regaseste in intravilanul municipiului si este rezervata functiunii de locuire.

Terenul studiat are o forma neregulata în plan, fara constructii existente si este neimprejmuit. Accesul se va face din strada existenta, strada Izvorului.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiata se află in intravilanul municipiului Satu Mare, judetul Satu Mare.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Accesul pe amplasament se realizeaza din strada existenta, strada Izvorului.

In zona studiata exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul municipiului Satu Mare,conform planului de incadrare (Plansa U.01), si planului de situatie (Plansa U.02), planse anexate.

Geomorfologie

Intreaga localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, 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. 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).



Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona orașului 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 Someș. 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 STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla in zona nordica a intravilanului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta – strada Izvorului.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta neproductiv intravilan, este liber de constructii si de retele de utilitati.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoara nici o activitate, terenul este liber de constructii si nu este cultivat. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu exista constructii pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe strada existentă sunt mici 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:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - neproductiv
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

Pe strada Izvorului exista retele de alimentare cu apa. Exista si retea de hidranti.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud.Satu Mare
tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Canalizarea

Pe strada Izvorului exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Izvorului exista retea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Izvorului exista retele de gaz.

Telefonie

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

• Principalele disfunctionalitati

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

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - neproductiv
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7.Probleme de mediu

• Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din teren neproductiv.

• 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

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8.Optiuni ale populatiei

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 „ZONĂ DE LOCUIT” IN MUN. SATU MARE, C.F. nr. 183566, nr. cad. 183566, JUDETUL SATU MARE,,**”.

Terenul propus pentru lotizare face parte dintr-un P.U.Z. anterior aprobat cu HCL 91 / 30.04.2009 pentru zona Cubic, cu destinatie stabilita zona de locuit.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

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

Terenul a fost reglementat prin HCL 91 / 2009 ca si zona destinata pentru locuinte.



3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan liber de construcții.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se parcelarea în vederea obținerii unor loturi destinate locuirii. Terenul propus pentru lotizare face parte dintr-un P.U.Z. anterior aprobat prin HCL 91/2009 pentru zona Cubic. Se dorește elaborarea unui nou Plan Urbanistic Zonal pe parcela identificată prin nr. cad. 183566 pentru modificarea propunerii de lotizare și a tipului de locuințe din planul urbanistic zonal anterior aprobat, și anume din locuințe înșiruite, se propun case unifamiliale în regim individual sau cuplat, cu regim de înălțime de la (S/D)+P până la (S/D)+P+1E/M.

3.4.Modernizarea circulației

Zona studiată a fost analizată și reglementată într-o documentație de urbanism anterior aprobată. În documentația aprobată cu HCL 91 / 2009 a fost analizată și stabilită infrastructura rutieră, au fost prevăzute noi profile stradale din care prelungirea străzii Izvorului deja a fost realizată.

Loturile propuse vor avea acces pietonale și carosabile de pe strada Izvorului.

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

Zona studiată este un teren liber și este formată dintr-o singură parcelă.

Loturile propuse pentru construirea de locuințe individuale sau cuplate aparțin unui proprietar privat cu folosința actuală de teren neproductiv intravilan. În momentul actual terenul este neutilizat și are o suprafață de 2 760 mp.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construcției de locuințe și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Lipsa echipării tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

- Regimul economic al terenurilor este – neproductiv intravilan

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt:

- Echipare edilitară

- Cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații verzi plantate

- Modernizarea circulațiilor existente în zona

Pe terenul studiat s-au propus 6 loturi în vederea construirii de locuințe individuale sau cuplate în suprafața de 2 760 mp.

Reglementări:

Se prevăd limite în ce privește zona construibilă, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Se propune ca zona construibilă să fie retrasă față de strada Izvorului cu minim 3,00 m. Retragera față de limitele laterale și posterioare învecinate cu imobile nereglementate prin această documentație se propune o retragere de minim 2,00 m, excepție fiind limita parțial nordică a lotului 1 unde se propune minim 1,00m. Retragerile pentru limitele laterale a imobilelor reglementate prin această documentație, cod civil pentru construcții izolate și pe limita de proprietate pentru construcții cuplate.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud.Satu Mare
tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANȚ TERITORIAL	INTRAVILAN SITUAȚIA EXISTENTĂ		INTRAVILAN SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	suprafața /mp	procent din total supr. %	suprafața /mp	procent din total supr. %
TEREN STUDIAT	2 760	100 %	2 760	100 %
Teren neproductiv	2 760	100 %	-	-
Lm - zonă de locuit	-	-	2 760	100 %
zonă construibilă	-	-	966	35 %
amenajări exterioare	-	-	690	25 %
spații verzi	-	-	1 104	40 %
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2 760	100 %	2 760	100 %

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35.00 %

Regimul de înălțime:

H max. streșină = 7,50 m

H max. coama/atic = 12,00 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1.40

$(S/D)+P - (S/D)+P+1E/M$

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Pe strada Izvorului există rețea de alimentare cu apă potabilă. Se propune extinderea rețelei existente până la parcele noi propuse și bransarea construcțiilor viitoare la rețeaua de apă strădală.

Canalizarea

Pe strada Izvorului există rețea de canalizare. Se propune extinderea rețelei existente până la loturile propuse și racordarea lor la rețeaua de canalizare municipală.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Izvorului există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune. Se propune extinderea rețelei existente până la parcele noi propuse și bransarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Izvorului există rețele de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente și bransarea parcelelor noi propuse la rețeaua propusă extinsă.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă.

3.7.Protectia mediului

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

Protectia apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și supraterane. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protectia aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul.



Protectia 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.
- Depozitarea controlată a deșeurilor
Deșeurile menajere vor fi transportate la centru de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.
- 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 peisagistica si reabilitare urbana
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore
Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform O.U.G. nr.57/2019

Conform O.U.G. nr.57/2019 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

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

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

Documentația nu propune realizarea de investiții de interes și utilitate publică.

3.8.3. Circulația terenurilor

Nu e cazul. Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice.

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

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar / proprietar.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud.Satu Mare
tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar / proprietar / investitori.

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

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	martie 2026 – martie 2027
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, bransamente și racorduri, avize și acorduri.	Beneficiarul documentației	aprilie 2027 – sept. 2027
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentației	sep.2027 – ian. 2029
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții; dotări	Beneficiarul documentației	sep.2027 – ian. 2029
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentației	sep.2027 – ian. 2029
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentației	sep.2027 – ian. 2029

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarul dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ.
- dezmembrări conform PUZ (lotizare).
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse:
 - rețele utilități, bransamente;
 - acces, circulații carosabile;
 - Cladiri;
- Realizarea:
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare;
 - drumuri și accese;
 - precum și a construcțiilor.
- amenajarea teren,împrejmuii - după caz;
- finalizarea investiției prin recepții;
- întăbularea construcțiilor.

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.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren neproductiv in categoria de folosinta curti-construcții, cu destinatie de zona de locuit - case



unifamiliale în regim individual sau cuplat, cu regim redus de înălțime: de la (S/D) + P până la (S/D) + P+1E/M.

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:

- stabilirea funcțiunii;
- **Locuire individuală sau cuplate:** Regim de înălțime (S/D)+P – (S/D)+P+1E/M, P.O.T. maxim 35%, C.U.T. maxim 1,40, Hmaxim = 12,00 m

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 Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului, H.G. Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata în 2002, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/1-2025 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

6. ANEXE

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

Întocmit,
arh. urb. Iuoraș Violeta