PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

com. Viile Satu Mare, sat. Cionchesti, nr. cad. 110167, nr.cad. 110168, nr.cad. 110169, jud. SATU MARE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE . ZONIFICARE

LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITĂ U.A.T.
- LIMITĂ INTRAVILAN (existent si propus)
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ

ZONIFICARE EXISTENTĂ
- ZONĂ TEREN AGRICOL
- ZONĂ SPAȚII VERZI NEAMENAJATE
- ZONĂ APE, CANALE , ȘANȚURI
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ
- ZONĂ DE LOCUIT

- Imobile receptionate OCPI
- Garduri existente
- 124.57 Cota punctului
- 93.78 Dimensiuni in metri
- 4 Punctele care definesc imobilul
- C Cămin

NOTA:
Se propune introducerea în intravilan a parcelelor studiate, marcate în zona reglementată în PUZ, în suprafață de 5755,00 mp, terenuri aflate în proprietatea beneficiarului, respectiv reparcelarea și realizarea unor parcele pretabile pentru locuințe, realizarea unei străzi de acces care să lege domeniul public (drumul de explotare - prelungirea străzii Câmpului) repectiv realizarea unor accese conforme cu profil stradal adaptat zonei de locuit în mediu rural. Zona va avea funcțiunea de zonă de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare.

Amplasamentul și zona stduioată se află in zona de protecție aeronautică - zona 2, astfel:

-Condiționări aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

- Respectarea înălțimii maximă a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 138,60 m (123,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă admisă a zonei edificabile)
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.
- Iluminatul exterior în cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.
- Este interzisă desfășurarea, pe teren a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă- lansări de artificii, lampioane, baloane etc
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite
- Este de obligația beneficiarului să înștiințeze viitorii proprietari/ chiriași cu privire la prevederile de mai sus.

-Condiționări aviz Ministerul Apărării Naționale:

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului, zonelor funcționale prevăzute în documentație și a regimului maxim de înălțime P+1E (+10,40 m de la cota terenului natural, respectiv în cotă absolută ținând cont de cota de nivel a ridicării topografice)
- Interzicerea folosirii materialelor metalice la realizarea învelitorilor/acoperișurilor și gardurilor
- Neafectarea sub nici o formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea MAN.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. / ZONĂ PROPUSĂ SPRE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

	mp	%
ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. PROPRIETATEA PRIVATĂ A BENEFICIARULUI	**5 755,00**	100,00
ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCT. COMPATIBILE SI COMPLEMENTARE- L	3 928,70	68,27
ZONĂ - CR - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, TROTUARE, RIGOLE	1 826,30	31,73

PROPUNERI VIZÂND PROTECȚIA MEDIULUI:

- Având în vedere funcțiunile propuse, precum si faptul ca aplicarea măsurilor din Planul Urbanistic Zonal nu au un impact negativ asupra mediului și a stării de sănătate a populației, se poate aprecia ca nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății în context transfrontalier și local.
- Riscuri naturale: - Nu este cazul
- Asigurarea protecției peisajului:
- Interzicerea realizării de construcții care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului;
- Adoptarea de elemente arhitecturale adecvate, optimizarea densității în zonele edificabile concomitent cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a amenajărilor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă.
- Impunerea refacerii stratului vegetal și plantarea acestuia după fiecare construcție realizată. Stratul vegetal rezultat din decpertările de la drum, contructii alei, va fi tranportat pe terenurile neproductive identificate de beneficiar.
- Se vor amenaja pe parcelă minim 25% spații verzi, gradini, livezi.
- Se va asigura minim 2 locuri de parcare / lot în limita proprietății privată, marcate pe plnșă în faza DTAC.

ZONIFICARE PROPUSĂ
- ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPATIBILE ȘI COMPLEMENTARE
- ZONĂ CIRCULAȚII PIETONALE
- ZONĂ CIRCULAȚII AUTO
- ZONĂ SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- ZONĂ RIGOLE DE COLECTARE A APELOR

INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI prin PUZ:
P.O.T. propus = 30,00 %
C.U.T. propus = 0,75
Regim de înălțime max. propus P+1E
H max = +10,40 m de CTN respectiv cota absolută ținând cont de cota de nivel a ridicării topografice
Retragere de la aliniament: min. 3,50 m, max. 6,00 m
Parcajele se vor asigura pe lot propriu, 2 locuri de parcare per parcelă pentru locuințe, respectiv în concordanță cu R.G.U. Art.33

ETAPIZAREA REGLEMENTĂRILOR:
DRUM REGLEMENTAT IN ETAPA A II-A PRIN PUG

ETAPA I

Accesul auto și pietonal,rețele edilitare se vor asigura în această etapă din strada Câmpului, respectiv se propune amenajarea drumului de exploatare De 43 Viile Satu Mare, aflate pe UAT Viile Satu Mare.

ETAPA II

După avizare și aprobare a PUG-ului aflat în elaborare, accesul auto, pietonal, se propune din drumul de exploatare De 43 Viile Satu Mare și de pe **parcela cu nr. cad. 109817** propusă a fi preluată în domeniul public ca stradă, aflate pe UAT Viile Satu Mare.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS PENTRU ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.

		mp	%		
	ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.	**22398,16**	**100,00**		
	ZONĂ STUDIATĂ ÎN EXTRAVILAN				
		EXISTENT mp	**EXISTENT %**	**PROPUS mp**	**PROPUS %**
1	ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. - ZONĂ TA- TEREN AGRICOL - PROPRIETATEA PRIVATĂ A BENEFICIARULUI	5755,00	25,69	0,00	0,00
2	ZONĂ - TA- TEREN AGRICOL PROPRIETĂȚI PRIVATE A TERȚILOR	10576,98	47,22	9720,33	43,40
3	ZONĂ CR- CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	2939,19	13,12	3536,23	15,79
4	ZONĂ - H - ZONĂ SUB APĂ (CANALE, ȘANȚURI)	250,79	1,12	149,7	0,67
5	ZONĂ- SP- SPAȚII VERZI (IN PROFILUL DRUMURILOR NEAMENAJATE)	99,11	0,44	459,3	2,05
	TOTAL ZONĂ STUDIATĂ ÎN EXTRAVILAN	**19621,07**	**87,60**	**13865,56**	**61,90**
	ZONĂ STUDIATĂ ÎN INTRAVILAN				
6	ZONĂ - L - DE LOCUIT	1905,16	8,51	5792,06	25,86
7	ZONĂ -CR- CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	671,02	3,00	2539,63	11,34
8	ZONĂ - H - ZONĂ SUB APĂ (CANALE, ȘANȚURI)	200,91	0,90	200,91	0,90
	TOTAL ZONĂ STUDIATĂ ÎN INTRAVILAN	**2777,09**	**12,40**	**8532,6**	**38,10**
	TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	**22398,16**	**100,00**	**22398,16**	**100,00**

NOTA:
Drumul de exploatare din fata parcelei studiate este neasfaltat drumul comunal se află în continuarea strazii Câmpului, de asemenea beneficiarul documentației a obținut convenția de constituire a trecerii cu mașina, piciorul și trecerea cu utilităților pe parcela cu nr. cad. 109817 VIILE SATU MARE, acest CF fiind grevat în acest sens cu dreptul de trecere 22 ianuarie 2025. Vânzarea sau schimbarea proprietarilor nu exonerează viitorii proprietari de acest drept de trecere conform actului notarial 161/ 22 ian.2025.

sursa: ANCPI

Verificator/Expert	Nume Prenume	Semnatura	Referat de verificare nr.	Expertiza nr.	Cerinta	Data

S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L. SATU MARE
ORC.J30/775/2017
C.U.I.37855342

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - ELABORARE ȘI APROBARE PUZ
com. Viile Satu Mare, sat. Cionchesti, nr.cad. 110167, nr.cad. 110168, nr.cad. 110169, jud. Satu Mare
BENEFICIAR: FARCĂU DORINA

PR.NR. 458/2023
PL.NR. U3
FAZA: P.U.Z.

SEF PROIECT	arh.urb. ALINA ROXANA LAZIN		DATA	SCARA
PROIECTAT	arh.urb. ALINA ROXANA LAZIN		lunie 2026	1: 1000
DESENAT	arh.urb. ALINA ROXANA LAZIN			

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE