

# MEMORIU DE PREZENTARE

## Cuprins

### **1. Introducere**

- 1.1 Date de recunoștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL- LOTIZARE CU DESCHIDERE DE STRADĂ

Zona Str.Alba Iulia NR.CAD.190141, 190140, 190139, 190138, 190137, Satu Mare

- **Beneficiari**

Erdei Melinda Noemi, Erdelyi Reka, Erdei Zsuzsana, Szabo-Thalmeiner Noemi, Szabo-Thalmeiner Bence, Szabo-Thalmeiner Balazs, Szabo Ludovic, Szabo Maria-Iosefina

- **Proiectant general**

SC NIRVANA STUDIO SRL, ARH. Mircea Corodan

- **Subproiectanți**

Nu este cazul

- **Data elaborării**

aprilie 2024-martie 2025

### 1.2 OBIECTUL PUZ

- **Solicitări ale temei program**

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarii, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie realizarea unei lotizări pe parcelele: cu nr. cad. 190141, 190140, 190139, 190138, 190137 din CF nr. 190141, 190140, 190139, 190138, 190137 și introducerea acestora în intravilanul municipiului Satu Mare.

Conceptul care a stat la baza propunerilor urbanistice și în final la soluția funcțională țin cont de lotizările și trama stradală rezultată din PUZ-urile anterior aprobate. Soluția adoptată propune deschiderea unei străzi cu parcele pe o parte și alta având carosabil de 6,00 m cu platformă de întoarcere la capăt, trotuare de 1,25 m și zona verde de 1,25 m lățime.

Strada nou creată va rămâne în proprietatea investitorilor. O suprafață de 20,44 mp urmează a fi donată municipiului Satu Mare teren în complectarea tramei stradale reglementată prin PUZ anterior aprobat prin HCL nr.117/25.06.2009.

În urma lotizării propuse vor rezulta 20 parcele cu front și acces din strada nou creată.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Nu este cazul

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996

Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000

HCL nr.117/25.06.2009, Legislația actuală în vigoare

- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ  
Nu e cazul
- Date statistice  
Nu e cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei  
Nu e cazul

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

- Date privind evoluția zonei

În zona studiată s-au realizat începând din anii 2008 mai multe lotizări, această zonă devenind una dintre cele mai dinamice zone pentru edificare de locuințe individuale din municipiul Satu Mare. Planul urbanistic zonal propus vine în completarea acestei evoluții.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona în care se află terenul aferent prezentului plan urbanistic este o zonă strict rezidențială în plină dezvoltare în urma elaborării mai multor documentații urbanistice începând cu anii 2008.

Pe parcursul elaborării prezentului plan urbanistic strada Alba Iulia a fost modernizată respectiv realizarea tramei stradale cu carosabil și trotuare cu îmbrăcăminte asfaltică și amenajare a zonelor verzi de către Primăria Municipiului Satu Mare prin racordare la străzile modernizate anterior.

- Potențial de dezvoltare

Conceptul care a stat la baza propunerilor urbanistice și în final la soluția funcțională țin cont de lotizările și trama stradala rezultata din PUZ-urile anterior aprobate respectiv HCL nr.117/25.06.2009. Prin realizarea lotizării și deschiderii de strada propuse se continua dezvoltarea zonei de locuit cu locuințe individuale a zonei str.Alba Iulia. Parcelele propuse au o morfologie asemănătoare cu parcelele existente în zona mai sus menționată având o suprafața de 544 mp -16 parcele și 4 parcele cu suprafețe între 660mp – 704 mp parcele amplasate la intrarea respectiv la capatul străzii propuse. Parcelele au front de minim 13,00 m mai puțin parcelele de capăt care au fronturi mai mari.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul în suprafață totală de 13069 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în extravilanul municipiului Satu Mare zona de nord zona str.Alba Iulia fiind proprietatea tabulară a beneficiarilor.

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

Vecinătăți :

- Nord - DE805/4 cu tramă stradală de 8,00 m aprobat prin HCL nr.117/25.06.2009
- Sud - parcela liberă de construcții cu PUZ aprobat -locuințe individuale
- Est - parcelă privată extravilan urmată de parcele private locuințe individuale str. Lunca Sighetului
- Vest- parcele private -locuințe individuale str. Alba Iulia

### **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.

Terenul este relativ plat. Nu există riscuri naturale în zonă.

### **2.4 CIRCULAȚIA**

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz

Drumul DE 805/4 cu trasa stradală de 8,00 m aprobată prin HCL nr.117/2009 este neamenajat la stadiul de piatră spartă și echipat parțial cu rețea de apă și canal și lipsa rețea de gaze naturale și rețea de energie electrică.

- Capacități de transport, greutăți în fluența 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

Lipsă transport în comun.

### **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are destinația actuală de teren arabil extravilan.

- Relaționări între funcțiuni

Adiacent terenului ce face obiectul reglementării prin prezentul plan urbanistic funcțiunea existentă este cea de locuire-locuințe individuale.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcelele învecinate cu funcțiuni de locuit sunt ocupate în proporție de peste 80%.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Zona adiacentă terenului ce face obiectul reglementării prin prezentul plan urbanistic este ocupată cu construcții noi cu materiale de finisaj de bună calitate.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona rezidențială adiacentă nu beneficiază de servicii. Zona cea mai apropiată pentru servicii este zona străzii Dara.

- Asigurarea cu spații verzi  
La nivelul tramei stradale sunt asigurate zone verzi în aliniament paralele cu carosabilul.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine  
Nu există riscuri naturale în zonă.
- Principalele disfuncționalități
  - Teren arabil extravilan nereglementat în interiorul unei zone rezidențiale (zonă de locuit)
  - Drum reglementat prin HCL nr.117/2009 cu profil de 8,00 m neamenajat (piatră spartă)- DE 805/4
  - Echipare edilitară parțială a drumului neamenajat-lipsă rețea gaze naturale și energie electrică
  - Lipsă echipare edilitară a terenului arabil extravilan studiat.

## 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

### Rețele de distribuție apă potabilă și canalizare

Pe str.Alba Iulia există rețea de apă PE Ø110. Pe str.Alba Iulia și str. cu profil de 8,00 m reglementată prin HCL nr.117/25.06.2009 există rețea de canalizare PVC Ø315. Există hidrant exterior pe drumul DE 805/4.

### Rețele de transport energie electrică

Pe str.Alba Iulia există rețea aeriană de electricitate de 0,4 KV cu iluminat public.

### Rețele de telecomunicație

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

### Rețele de alimentare cu gaze naturale

Pe str.Alba Iulia există rețea de gaz presiune redusă PE Ø90.

- **Principalele disfuncționalități**

Echipare edilitară parțială a drumului neamenajat-lipsă rețea gaze naturale și energie electrică.

Lipsă echipare edilitară a terenului arabil extravilan studiat.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr.214/RT/1999)-MLPAT(nr.16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism. Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relația cadru natural- cadru construit

În zona studiată nu exista probleme de mediu deosebite. În zona studiată nu există situri naturale.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale în zonă.

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

Nu e cazul

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul

## **2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

- Punct de vedere al administrației publice locale

S-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului nr.69292/25/11.2025 conform căruia au fost derulate etapele informării publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism conform legislației Ordin nr.2701 din 30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

Administrația locală a emis :

— Certificat de urbanism nr.389/26.042024

— Aviz de oportunitate nr.10/23.01.2025

- Punct de vedere al elaboratorului

Prin realizarea lotizării și deschiderii de stradă propuse se continuă dezvoltarea zonei de locuit cu locuințe individuale a zonei str.Alba Iulia.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.10/23.01.2025 emis de Primăria municipiului Satu Mare, documentație topografică și studiu geotehnic.

Conform studiului geotehnic terenul corespunde condițiilor de ” teren bun de fundare” și după punctajul acumulat lucrarea poate fi încadrată în categoria geotehnică de grad 1- risc geotehnic redus.

Conform documentației topografice terenul are o formă geometrică aproximativ rectangulară cu diferențe de nivel ne semnificative (fără declivități).

Având în vedere cele de mai sus terenul se pretează pentru realizarea parcelării propuse în vederea realizării unei zone rezidențiale.

### 3.2 PREVEDERILE ALE PUG

În temeiul sentinței civile nr.127/CA pronunțată în ședință publică din 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin decizia nr.904 pronunțată în data 05.11.2019, definitivă instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun

În prezent accesul la parcela studiată se poate face din strada Alba Iulia pe drumul aprobat prin HCL 117/25.06.2009. Soluția adoptată propune deschiderea unei străzi cu parcele pe o parte și alta având carosabil de 6,00 m cu platforma de întoarcere la capăt, trotuare de 1,25 m și zona verde de 1,25 m lățime.

Nu există transport în comun.

- Organizarea circulației feroviare  
Nu e cazul
- Organizarea circulației navale  
Nu e cazul
- Organizarea circulației aeriene  
Nu e cazul
- Organizarea circulației pietonale

Pe parcursul elaborării prezentului plan urbanistic strada Alba Iulia a fost modernizată respectiv realizarea tramei stradale cu carosabil și trotuare cu îmbrăcăminte asfaltică și amenajare a zonelor verzi de către Primăria Municipiului Satu Mare prin racordare la străzile modernizate anterior.

Drumul aprobat prin HCL 117/25.06.2009 DE 805/4 cu profil de 8,00 m este prevăzut cu trotuare de 1,00 m lățime de o parte și alta a carosabilului de 6,00 m.

Drumul privat propus cu profil de 11,00 m este prevăzut cu trotuare de o parte și alta a carosabilului de 6,00 m cu lățime de 1,25 m separate de carosabil cu zone verzi având lățimea de 1,25 m.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă este aceea de locuire – locuințe individuale.

#### BILANȚ TERITORIAL

Zona construibilă de locuit- locuințe individuale	3998,65 mp	30,59%
Zonă stradală, carosabil,trotuare,zonă verde	1623,85 mp	12,42%
Zonă tramă stradală ce se donează mun.Satu Mare	20,44 mp	0,15%
Zonă verde privată în incintă de locuit	3427,41 mp	26,25%
Alei, parcaje,pavaje private în incinta de locuit	3998,65 mp	30,59%
<b>TOTAL teren</b>	<b>13069,00 mp</b>	<b>100%</b>

## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE SUPRAFAȚA PRIVATA-ÎN INCINTE DE LOCUIT

— Zona construibilă	3998,65 mp	35%
— Zonă verde	3427,41 mp	30%
— Alei carosabile, parcaje	3998,65 mp	35%
<b>TOTAL zona de locuit</b>	<b>11424,71 mp</b>	<b>100%</b>

### INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 35%

Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1,05

Regim de înălțime S/D+ P, P+M , P+1

Lotizarea propusă respectă normele de securitate la incendiu. În acest sens s-a propus platforma de întoarcere cu gabarit de 17,25(17,20)x17,00 m cu un carosabil de 15,00 x 15,00 m.

La proiectarea imobilelor propuse se vor respecta normele de securitate la incendiu.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuit se propune a fi asigurată din rețeaua de apă existentă pe str. Alba Iulia. Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

- Canalizare

Canalizarea se va realiza prin racordare la rețeaua de canalizare existentă pe str. Alba Iulia. Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări. La realizarea proiectului se va ține cont și de evacuarea apelor pluviale de pe rețeaua carosabilă propusă.

- Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de electricitate existentă pe str. Alba Iulia printr-un cablu subteran. Racordarea imobilelor și iluminatul public se va face prin cabluri subterane de tip ACyABY. Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

- Telecomunicații

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

- Alimentarea cu căldură

Nu e cazul

- Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de presiune redusă PE Ø90 existentă pe str. Alba Iulia. Soluția finală se va stabili la realizarea proiectului tehnic pentru racordare executat de o societate autorizată pentru acest tip de lucrări.

- Gospodărie comunală

Depozitarea controlată a deșeurilor se va realiza în cadrul sistemului de colectare și depozitare a municipiului Satu Mare.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Nu există surse de poluare

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt riscuri naturale în zonă.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu e cazul

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea controlată a deșeurilor se va realiza în cadrul sistemului de colectare și depozitare a municipiului Satu Mare.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări zone verzi

Nu e cazul

- Organizarea sistemelor de spații verzi

În aliniament cu carosabilul.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu e cazul

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu e cazul

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu e cazul

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

Realizarea unui drum privat cu profil de 11,00 m cu platformă de întoarcere și echiparea edilitară a acestuia prin racordare la utilitățile existente pe strada Alba Iulia respectiv pe drumul DE 805/4.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiectiv	Categoria de interes	lungime	suprafața
Drum privat nou propus cu platformă de întoarcere	Interes local	138 ml	1624 mp
Extindere rețea apă	Interes local	141 ml	
Extindere rețea canalizare	Interes local	143 ml	
Extindere rețea gaze naturale	Interes local	223 ml	
Extindere rețea energie electrică	Interes local	232 ml	
Extindere iluminat public	Interes local	232 ml	

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil teren și construcții din zonă conform Legii 213/1998
- Terenuri proprietate publică de interes local  
Conform planșei 06
- Terenuri proprietate privată de interes local  
Conform planșei 06
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Nr.cadastral	Suprafața	Proprietar
190141	1188 mp	Erdei Melinda Noemi
190140	1782 mp	Szabo-Thalmeiner Noemi,Szabo Thalmeiner Bence Szabo Thalmeiner Balazs
190139	2376 mp	Erdei Zsuzsana
190138	2970 mp	Szabo Ludovic,Szabo Maria Iosefina
190137	4753 mp	Erdelyi Reka
<b>Total</b>	<b>13069 mp</b>	

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul corespunzător străzii propuse rămâne în proprietatea beneficiarilor. Suprafața de teren propusă pentru a fi donată domeniului public este de **20,44 mp** în completarea tramei stradale reglementată prin PUZ anterior aprobat prin HCL nr.117/25.06.2009.

#### 4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul ce se dorește a fi atins este de a se realiza lotizarea terenului reglementat cu deschidere de stradă și introducerea în intravilanul municipiului Satu Mare. Prin realizarea investiției “ Lotizare cu deschidere de strada” se dinamizează activitatea economică a societăților comerciale de pe tot lanțul economic de la constructor , furnizor de materiale, proiectanți, instituții emitente de avize și autorizații, furnizori de utilități cât și perceperea de taxe și impozite de pe urma acestor activități. Sursele de finanțare pentru dezvoltarea infrastructurii sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarilor și investitorilor.

Arh. Mircea Corodan