



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 386/2025

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

- EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENTIAL

APROBAT PRIN HCL 335 / 24.10.2024

**CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN IN MUNICIPIUL SATU MARE,
ZONA DRUM CAREIULUI, JUD. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

S.C. BABĂU CONSTRUCT S.R.L. și

S.C. HALMI BUILDING S.R.L.

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

Proiect

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

- EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENTIAL

APROBAT PRIN HCL 335 / 24.10.2024

CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN IN MUNICIPIUL SATU MARE,
ZONA DRUM CAREIULUI, JUD. SATU MARE**LISTA DE SEMNATURI**

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : septembrie 2025



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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 funcțiunilor 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, in 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 partiale 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.....



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, 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; modernizare 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. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. 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 imprejuriri.....

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 in localitate | -/- |
| U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati | sc. 1 : 500 |
| U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus | sc. 1 : 500 |
| U03. Mobilare propusa | sc. 1 : 500 |
| U04. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica | sc. 1 : 500 |
| U05. Ilustrare urbanistica | |
| E01. Reglementari. Echipare edilitara | sc. 1 : 500 |



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. – Extindere Ansamblu Rezidential Aprobat Prin Hcl 335 / 24.10.2024 Cu Introducere În Intravilan In Municipiul Satu Mare, Zona Drum Careiului, Jud. Satu Mare

Beneficiari : *S.C. BABAU CONSTRUCT S.R.L. si S.C. HALMI BUILDING S.R.L.*

Proiectantul general : *S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *septembrie 2025*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Extindere Ansamblu Rezidential Aprobat Prin Hcl 335 / 24.10.2024 Cu Introducere În Intravilan In Municipiul Satu Mare, Zona Drum Careiului, Jud. Satu Mare ».

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea unor persoane fizice cu drept de suprafață în favoarea beneficiarilor proiectului.

Suprafața totală studiată este de 4 500 mp, fiind compusă din parcelele înscrise în C.F. nr. 161746 având nr. cadastral 161746 – arabil extravilan cu suprafața de 1 500 mp, respectiv C.F. nr. 170410 cu nr. cadastral 170410 – teren arabil extravilan cu suprafața de 3 000 mp.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, în zona drum Careiului. Pe partea sudică a terenului studiat există o zonă reglementată prin HCL 335 / 24.10.2024 ca și zonă destinată pentru locuințe colective cu sau fără servicii la parter. Prin documentația prezentată se propune extinderea zonei de locuit pe o suprafață de 4 500 mp.

Se propune reglementarea terenului studiat, introducerea suprafeței de 4 500 mp în intravilanul municipiului în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, respectiv locuințe colective.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General propusă de municipiul Satu Mare.

1.3.Surse documentare

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

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 extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord - teren privat, teren extravilan
- la vest - domeniu public, drum de acces
- la sud - terenuri private – zona de locuit aprobat prin HCL 335/2024
- la est - terenuri private, zona de locuit și instituții și servicii

Terenul studiat are suprafața de 4 500 mp și se afla în proprietatea privată unor persoane fizice cu drept de suprafață în favoarea beneficiarilor proiectului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se afla în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuit. În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate documentații de urbanism cu funcțiunea de locuire.

- 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 studiată se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a municipiului 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 dintr-o stradă existentă, nemodernizată.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie mobilă.

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 extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (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 paraseite fiind evidente.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

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

Reteaua hidrografică

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupând ambele laturi ale râului, mai îngustă în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Condiții geotehnice

La suprafață, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la bază roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se încadrează astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- condiții de teren : - *terenuri bune*

- apă subterană : - *fără epuizmente*

clasificarea construcției

dupa categoria de importanță : - *normală*

- vecinătăți : - *fără riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

2.4. Circulația

Amplasamentul se află în extravilanul mun. Satu Mare, în zona sud-vestică a municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura vestică paralelă cu strada existentă nemodernizată, de pe care are acces.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință arabil extravilan, este neconstruit și fără utilități.

Terenul studiat se alipește pe partea de sud cu o zonă destinată pentru locuințe colective, reglementat prin HCL 335 / 24.10.2024.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este arabil extravilan și nu este cultivat.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

În zona studiată sunt PUZ-uri aprobate cu funcțiuni identice.

În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona nu există spații verzi amenajate.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Regimul economic al terenului este - arabil extravilan
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona apropiată pe drumul Careiului există rețeaua de apă potabilă.

Canalizarea

Pe strada de acces există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada de acces – parțial și pe drumul Careiului există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe drumul Careiului există rețea de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Terenul studiat se află pe direcția unui link radioreleu al MAI

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit.

• 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 sunt.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice acestei



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - **ELABORARE ȘI APROBARE PUZ- EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENTIAL APROBAT PRIN HCL 335 / 24.10.2024 CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUM CAREIULUI, JUD. SATU MARE**

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acesteia au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație: HCL 287 / 19.12.2019 – Zona de Locuit, HCL 335 / 24.10.2024 – Ansamblu Rezidențial, HCL 411 / 19.12.2024 – Ansamblu Rezidențial.

Conform Avizului de oportunitate obținut cu nr. 28 din 19.08.2025 proiectul prezentat este oportun și se încadrează în dezvoltarea zonei studiate.

Avizul stabilește că pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:
- la nord – teren privat extravilan
- la vest – strada de acces
- la sud – teren privat – ansamblu de locuit coproprietatea beneficiarilor
- la est – terenuri private – zona de locuit
- categorii funcționale ale dezvoltării: - ZF11- zona locuințe cu funcțiuni complementare
- indicatori urbanistici obligatorii: POT_{max.} = 20%, CUT_{max.}=1,00, regim de înălțime: (S/D)P+2+1R/M, H_{max.} = 15,00;
- se va respecta: HG 525/1996, HCL 350/23.12.2021;
- aliniament : conform planșei A03 – reglementări urbanistice-zonificare
- retragere minimă 12,50 m la frontul stradal (latura vestică)
- retragere minimă 6,00 m față de latura nordică și sudică
- retragere variabilă între 10,00 m și 11,00 m față de latura estică

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;
- Del Gaz Grid SA Satu Mare;
- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;
- Orange România Communications S.A.;
- RCS&RDS S.A.;
- I.S.U. „Someș” Satu Mare;
- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;
- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;
- Acord– Serviciul Ecologie Urbana și Spații



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- Servicii Administrare Cai Publice, Autorizari
 - Consiliul Judetean Satu Mare
 - Clasa de calitate
 - Directia Judeteana pentru Agricultura
 - Ministerul Agriculturii
 - Directia Judeteana pentru Cultura – Satu Mare
 - Aviz Ministerul Apararii Nationale
 - Aviz M.A.I.
 - Aviz S.R.I.
 - Serviciul de Telecomunicatii Speciale
 - propunere de introducere a terenului in intravilan
- Documentația se va supune procedurii de informare și consultare publică conform certificatului de urbanism.

Conform anexei 1 la HCL 350/2021

- se va asigura pe parcela proprie platforme gospodaresti, in spatii special amenajate inchise si protejate, pentru deseuri menajere si pentru deseuri reciclabile conform normativelor in vigoare (5 fractii separate);
- la 10 locuri de parcare/garare se va asigura o statie de incarcare electrica;
- se va asigura o zona pentru parcare/gararea pentru biciclete si motociclete, totodata se vor prevedea parcuri speciale pentru persoanele cu dizabilitati conform legislatiei in vigoare.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan si nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Elaborarea documentatiei urbanistice se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5), lit(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și respectarea art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65/31.03.2016 și cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii. Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unui ansamblu rezidențial care va cuprinde locuințe colective. Construcțiile vor avea regim de înălțime maxime S(D)+P+2+1E/M.

3.4.Modernizarea circulației

Terenul studiat are latura vestică paralelă cu o stradă existentă nemodernizată. Profilul străzii de acces a fost aprobat prin HCL 246/26.10.2017, și prin HCL 355/24.10.2024 stabilind o lățime totală minimă de 8,10 m în prima etapă. Pentru modernizarea / lățirea



strazii existente, beneficiarii rezerva din terenul de proprietate o suprafata, care va fi trecut in domeniul public dupa aprobarea PUZ- lui prezentat (Lot 2, S= 16mp).

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

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea unor persoane fizice cu drept de suprafață în favoarea beneficiarilor proiectului.

Suprafața totală studiată este de 4 500 mp, fiind compusă din parcelele înscrise în C.F. nr. 161746 având nr. cadastral 161746 – arabil extravilan cu suprafața de 1 500 mp, respectiv C.F. nr. 170410 cu nr. cadastral 170410 – teren arabil extravilan cu suprafața de 3 000 mp.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, în zona drum Careiului. Pe partea sudică a terenului studiat există o zonă reglementată prin HCL 335 / 24.10.2024 ca și zonă destinată pentru locuințe colective cu sau fără servicii la parter. Prin documentația prezentată se propune extinderea zonei de locuit pe o suprafață de 4 500 mp.

Se propune reglementarea terenului studiat, introducerea suprafeței de 4 500 mp în intravilanul municipiului în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, respectiv locuințe colective.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului este – arabil extravilan
- Teren neamenajat
- Lipsa spațiilor verzi de protecție și aferente dotărilor existente în zonă
- Lipsa echipării tehnice – edilitare (apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie) pe

amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere în intravilan prin extinderea limitei de intravilan existent
- Modernizare cai de circulație
- Echipare edilitară a zonei

Reglementări:

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

Aliniamentul și retragerilor vor fi stabilite conform planșei U02- Reglementări urbanistice- zonificare în felul următor: min. 12,50 m la frontul strădal (latura vestică), min. 6,00 m pe latura nordică și sudică și pe latura estică variabil între 10,00 m și 11,00 m.

Locurile de parcare, suprafața pentru zone verzi și pentru loc de joacă copii se calculează conform HCL 350/2021 și se va amenaja pe teren propriu. Se va asigura spațiu pentru depozitarea bicicletelor 1 loc / apartament, și se va prevedea un Punct Gospodăresc cu 5 fracții.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 20,00 %

Regim maxim de înălțime

Înălțime maximă = 15 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,00

(S/D)+P+2+1R/M

Bilanț teritorial:

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT - arabil extravilan	4 500	100%	-	-
Lm - zona de locuit din care :	-	-	4 484	99,64%
zona construabila max.	-	-	897	20%
amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme	-	-	2 914	65%
spatii verzi min.	-	-	673	15%
CR- circulatii din care :	-	-	16	0,36%
TOTAL SUPRAFATA	4 500%	100%	4 500%	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 500 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 3 827 mp, iar zonele verzi sunt 673 mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona de studiu exista reseaua de apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcela studiata, si bransarea cladirilor propuse la reseaua de apa potabila stradala a municipiului.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare, si pe drumul de acces si pe strada Andron Ionita. Se propune extinderea retelei de canalizare pana la parcela propus a fi reglementata, si se propune racordarea constructiilor propuse la reseaua municipala.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune (6 KV), care se desfasoara dealungul drumului de acces, subteran.

Se propune extinderea retelei existente pana la amplasament si racordarea constructiilor propuse la reseaua propus extinsa.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de gaz. Se propune extinderea retelei pana la amplasament studiat si bransarea cladirilor propuse la reseaua propus extinsa.

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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

Protectia apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane.

Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti 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 propusă extinsă în zona.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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 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 disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publica (de interes local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

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

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFAȚA sau LUNGIMEA LUCRĂRII
Extinderea intravilanului existent	Introducere în intravilan	Zonal / Local	4 500 mp
Circulații publice	Modernizarea profilului străzii	Zonal / Local	S = 16 mp / L = 45,22 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L aprox. = 25 m

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune modernizarea strazii de acces conform documentatiilor anterior aprobate - HCL 246/26.10.2017, HCL 355/24.10.2024. Pentru realizarea profilului stabilit anterior, se propune trecerea in proprietatea publica de interes local a suprafetei de 16,00 m.

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 beneficiari / proprietari.

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

Nu sunt necesare lucrări care sa 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		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	iun. 2025 – dec. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – iun. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	iun. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	iun. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	iun. 2026 – dec. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	iun. 2026 – dec. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- introducere in intravilan, comasari si dezmembrari conform PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilitati, bransamente,
 - acces nou, circulatii carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- drumuri si accese,
- precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuiți - dupa 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.

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:

POTexistent = 0,00 %

CUTexistent = 0,00

POTpropus = 20,00 %

CUTpropus = 1,00

Regim maxim de înaltime

(S/D)+P+2+1R/M

Înaltime maxima = 15 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.

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta