



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 367 / 2024

**Plan urbanistic zonal
Construire Bloc De Locuințe
Cu Regim De Înălțime Max. P+2
Cu Spațiu Liber La Parter
În Mun. Satu Mare,
Str. Jubileului, Nr. Cad. 188621, Jud. Satu Mare**

Faza P.U.Z.

Beneficiar:

MUREȘAN SAUL

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL -
Construire Bloc De Locuințe Cu Regim De Înălțime Max. P+2
Cu Spațiu Liber La Parter În Mun. Satu Mare,
Str. Jubileului, Nr. Cad. 188621, Jud. Satu Mare

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh.urb. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh.urb. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : ianuarie 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 disfuncționalitati.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relatia cadrulul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea 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.....
- Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

2.8. Opțiuni ale populației.....

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 rețelilor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelilor de distributie existente etc.....



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si 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 peisagistica si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelilor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in localitate	sc. -//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 500
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500
U03. Propunere de mobilare	sc. 1 : 500
U04. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 500
U05. Ilustrare urbanistica	sc. 1 : 500
E 01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *P.U.Z. - Construire Bloc De Locuințe Cu Regim De Înălțime Max. P+2 Cu Spațiu Liber La Parter În Mun. Satu Mare, Str. Jubileului, Nr. Cad. 188621, Jud. Satu Mare*

Beneficiar : *MURESAN SAUL*

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

Data elaborării : *octombrie 2025*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie *Plan Urbanistic Zonal - Construire Bloc De Locuințe Cu Regim De Înălțime Max. P+2 Cu Spațiu Liber La Parter În Mun. Satu Mare, Str. Jubileului, Nr. Cad. 188621, Jud. Satu Mare.*

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentații se afla în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Parcela este identificat prin extrasul de cartea funciara nr. 188621 având o suprafață de 790 mp – teren arabil intravilan. Amplasamentul studiat are acces de pe strada Jubileului și de pe strada Gheorghe Bulgar.

Prin prezenta documentație beneficiarul solicită elaborarea unui PUZ în vederea construirii unei clădiri cu destinație propusă de locuința colectivă cu funcțiuni complementare de servicii la parter, cu un regim maxim de înălțime (S/P) P+2. Terenul se afla într-o zonă mixtă destinată pentru locuințe colective și pentru servicii complementare compatibile. Accesul rutier pe parcela studiată se face din strada Jubileului și din strada Gheorghe Bulgar.

Pentru această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare Certificatul de Urbanism nr. 808 din 04.09.2024, pentru elaborare Construire Bloc De Locuințe Cu Regim De Înălțime Max. P+2 Cu Spațiu Liber La Parter – Elaborare și aprobare P.U.Z., pentru fostul proprietar Burcusel Grigore Radu și Avizul de Oportunitate nr. 36 din 07.10.2025 pentru elaborare P.U.Z. – Construire Bloc De Locuințe Cu Regim De Înălțime Max. P+2 Cu Spațiu Liber La Parter, pentru actualul proprietar Muresan Saul.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf ing. Budai Zsolt.

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.



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona estică a localității, având ca și vecinătăți :

- la nord – strada Gheorghe Bulgar
- la vest și la sud – strada Jubileului
- la est - proprietate privată

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat are o formă regulată în plan, fără construcții existente și este parțial împrejmuit. Accesul pe teren se face din strada Jubileului și din strada Gheorghe Bulgar.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare.

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

Terenul propus a fi reglementat are front la strada Gheorghe Bulgar, se află într-o zonă mixtă destinată pentru locuințe, locuințe colective, locuințe cu funcțiuni complementare de servicii. În apropierea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, 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 intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Localitatea Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci, 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 = $1,7^{\circ}\text{C}$.



Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara.

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).

2.4. Circulația

Terenul are latura nordică, sudică și vestică paralelă la strazile existente în zona: strada Gheorghe Bulgar și strada Jubileului.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosință teren arabil, și este liber de construcții.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este liber de construcții și nu este cultivat. În zona studiată există construcții tip locuințe (locuințe individuale și locuințe colective P+4) fără spații comerciale la parter. Propunerea prezentată se încadrează în activitățile existente și propuse pentru zona.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Nu există construcții pe terenul studiat.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, electricitate, și telefonie mobilă.
- 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:
 - Teren nereglementat
 - Lipsa rețelilor de utilități
 - Lipsa acces amenajat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității
Alimentarea cu apă
În zona există rețele de alimentare cu apă. Rețeaua existentă de apă potabilă se desfășoară de-a lungul strazii Gh. Bulgar și str. Jubileului.
Canalizarea
În zona există rețea de canalizare menajeră.
Alimentarea cu energie electrică
În zona studiată există rețea de electricitate de joasă tensiune – LE5 0,4 kV.
Alimentarea cu gaze naturale
În zona studiată există rețea de gaze naturale.
Telefonie
Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.



2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- 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.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz
Nu e cazul.

2.8.Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata. Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusa consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de primaria municipiului Satu Mare, Serviciu de Urbanism si amenajare teritoriu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – “ ***P.U.Z. - Construire Bloc De Locuinte Cu Regim De Înălțime Max. P+2 Cu Spațiu Liber La Parter În Mun. Satu Mare, Str. Jubileului, Nr. Cad. 188621, Jud. Satu Mare*** ”

In zona studiată nu au fost elaborate alte studii de urbanism.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Situatia existenta:- terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Satu Mare conform extrasului de cartea funciara cu nr. 188621.

Situatia propusa: - folosință propusă conform documentației de urbanism aprobate – nu este, întrucât Sentința Civilă nr.127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General;

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro**3.3.Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată este un teren arabil intravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren.

3.4.Modernizarea circulației

În situația existenței accesului neamenajat pe parcela studiată se face din strada Jubileului și din strada Gheorghe Bulgar.

În situația propusă accesul rutier va fi asigurat din strada Gheorghe Bulgar, și accesele pietonale vor fi realizate din strada Gh. Bulgar și din str. Jubileului.

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

Terenul studiat este un teren liber de construcții.

Prin documentație se precizează și delimitează zona constructibilă și echiparea tehnico-edilitară, și stabilirea funcțiunii propuse de zona de locuit – locuințe colective cu funcțiuni complementare de servicii la parter.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Teren nereglementat
- Lipsa rețelilor de utilități
- Lipsa acces amenajat

Indici urbanistici:

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H_{max.} = 12,50m

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,20

(S/D)P - (S/D)P+2E

Bilanț Teritorial :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN INTRAVILAN ARABIL INTRAVILAN	790	100 %	790	100 %
Lm - locuire colectiva cu functiuni complementare de servicii, din care :	-	-	790	100 %
<i>zona constructibila - max.</i>	-	-	277	35,00 %
<i>amenajari exterioare, circulatii, parcuri</i>	-	-	434	55,00 %
<i>spatii verzi - min.</i>	-	-	79	10,00 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	790	100 %	790	100 %



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Se va asigura: parcare, spatii verzi, locuri de joaca, platforma pentru punct gospodaresc si platforma pentru depozitarea bicicletelor (1 loc/ap.) conform HCL 350 /2021 si Aviz de oportunitate nr. 36 din 07.10.2025 pe terenul privat.

Calcul orientativ prevazut:

Numar de apartamente propuse = 6 apartamente cu suprafata utila intre 40 mp si 80 mp.

Calcul parcare: 6 ap X 1,5 loc = 9 locuri si + 20% pentru vizitatori (1,8 locuri) rezulta un necesar total de 11 locuri

Spatii comerciale 150 mp (pentru fiecare 50mp / 1 loc de parcare) = 3 locuri

In total 14 loc de parcare.

Numari persoane conform Legii Locuintei = 6 x 2pers = 12pers

Total persoane = 12pers

Suprafata pentru zone verzi si pentru loc de joaca copii se calculeaza conform HCL 350/2021 si HG 525 Anexa 6, pct. 6.2:

12pers x 1,5 = 18 mp loc de joaca, 12pers x 2,5 = 30 mp zone verzi,

pentru spatii servicii min 2% din suprafata terenului = 16 mp.

Propunerea depaseste necesarul din HCL 350/2021 si HG 525/1996.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune extinderea retelei existente de apa pana la parcela studiata si racordarea amplasamentului studiat la reseaua de apa stradala.

Canalizarea

In zona studiata exista retele de canalizare. Se propune racordarea amplasamentului studiat la reseaua stradala existenta, care se desfasoara in fata parcelei pe partea nordica.

Apa pluviala de pe acoperisuri si din incinta va fi colectata prin burlane in canalele colectoare care vor fi realizate de jur imprejurul imobilului si care vor asigura deversarea acestuia in retea de canalizare stradala existenta in zona. Apele pluviale conventional curate înainte de descarcare în retea vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista reseaua de electricitate de joasa tensiune. Se propune bransarea constructiei propuse la reseaua stradala.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de gaze naturale. Se propune racordarea la reseaua stradala aflata in zona.

Telefonie

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

3.7.Protectia 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.



Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

Protectia solului si subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană. Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și provenind de la zona administrativă, căi de comunicație, zone verzi publice sau private, plantații etc).

Deșeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deseuri al 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 studiată prin realizarea investiției propuse va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

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

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro**3.8.3. Circulația terenurilor**

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu este necesară circulația terenurilor.

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 să fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimată a lucrărilor
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico- economice		
Intocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	sept. 2024 – iun. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	iul. 2025 – dec. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentației	ian. 2026 – sept. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentației	ian. 2026 – sept. 2026
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentației	ian. 2026 – sept. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentației	ian. 2026 – sept. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarul dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investiție propusă
 - acces nou, circulații carosabile
 - rețele utilități, bransamente,
 - clădiri
- realizarea
 - drumuri și accese,
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare



- precum și a construcției,
- amenajarea teren, împrejurimi - 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.

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 = 35,00 %

CUTpropus = 1,20

Regimul de înălțime:

(S/D) P - (S/D) P +2E

H max = 12,50 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 municipiului Satu Mare.

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+2 CU SPAȚIU LIBER LA PARTER ÎN MUN. SATU MARE, STR. JUBILEULUI, NR. CAD. 188621, JUD. SATU MARE

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărend și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).



2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin documentație se precizează și delimitează lotul destinat pentru zona de locuit.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și rămâne neschimbat.

Regimul economic se schimbă, din teren arabil în categoria de folosință curți construcții.

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.

- *utilizări permise :*

- toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin PUZ, a normelor specifice funcțiunilor și unităților înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public **Expunerea la riscuri naturale**

Din punct de vedere seismic, amplasamentul cercetat conform P100 – 92, se încadrează în zona “F”, având $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec. La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”.

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.

Activitățile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.



Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice”.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil, și a Avizului de Oportunitate.

Se propune o retragere minimă de 17,85 m față de aliniamentul stradal Gheorghe Bulgar (partea nordică), retragere minimă de 5,00 m față de limita stradală sudică – str. Jubileului, și retragere minimă de 0,60 m față de limite de proprietate estică și vestică (str. Jubileului).

Indici urbanistici propuși :Procentul de ocupare al terenului (POT) – și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

În cadrul PUZ au fost stabiliți :

POT=35,00 %

CUT= 1,20

Regimul de înălțime: (S/D) P - (S/D) P+2E

H max. = 12,50 m

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul rutier va fi asigurat din strada Gheorghe Bulgar, și accesele pietonale vor fi realizate din strada Gh. Bulgar și din str. Jubileului.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spații verzi într-un procent de minim 10,00% din suprafața parcelei. Suprafața verde propusă este mai mare decât procentul necesar de spațiu verde solicitat prin HCL 350/2021.

Împrejurimile între proprietăți pot fi opace până la max. 2,00 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime, însă se poate opta și pentru varianta de a nu împrejmui proprietățile.



3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități funcționale:

- Lm – zona de locuit – locuinte colective cu funcțiuni complementare de servicii la parter, regim de înălțime propusă (S/D)P - (S/D)P+E2,
POT max. = 35,00%, CUT max = 1,20
–acces, cai de comunicații interioare, parcuri
–rețele tehnico-edilitare
- spații verzi de protecție în procent minim de 10%

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- Lm – zona de locuit – locuinte colective cu funcțiuni complementare de servicii la parter, regim de înălțime propusă (S/D)P - (S/D)P+E2,
POT max. = 35,00%, CUT max = 1,20
–acces, cai de comunicații interioare, parcuri
–rețele tehnico-edilitare
- spații verzi de protecție în procent minim de 10%

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu sunt

D. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- locuinte colective cu funcțiuni complementare de servicii la parter, regim de înălțime propusă (S/D)P - (S/D)P+E2,
- acces nou, circulații rutiere, parcuri
- lucrări tehnico-edilitare.
- spații verzi de protecție în procent minim de 10%



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Pe parcela existentă a fost stabilit un perimetru posibil pentru construire și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Parcela cu nr cad 188621 – Lm – zona de locuit – locuințe colective

$S_{\text{parcela}} = 790 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr max}} = 277 \text{ mp}$

- construcții, cu regim de înălțime (S/D)P - (S/D)P+E2,

$h_{\text{max.}} = 12,50 \text{ m}$

- accesul auto se va realiza din str. Gheorghe Bulgar și Jubileului

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul de amplasament se află în partea de estică a intravilanului municipiului Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică-vestică și sudică paralelă la străzile existente în zonă.

Terenul studiat aparține unui proprietar privat cu folosință actuală teren arabil intravilan. În momentul actual terenul este neutilizat.

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras