

Proiect nr. 281 B/ 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL  
RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA TERENURILOR  
DEGRADATE ȘI NEUTILIZATE DE PE MALURILE  
SOMEȘULUI – MAL STÂNG

BENEFICIAR:  
MUNICIPIUL SATU MARE



- **LISTĂ DE SEMNĂTURI**

- **ȘEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraș

-----

- **PROIECTAT**

arh. Urb. Violeta Iuoraș

-----

- **DESENAT**

Pop Oana

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : ianuarie 2026



## BORDEROU

<b>A. PIESE SCRISE.....</b>	<b>4</b>
<b>VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>4</b>
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
• Denumirea lucrării: .....	4
• Beneficiari: .....	4
• Proiectantul general:.....	4
• Data elaborării: .....	4
1.2. Obiectul lucrării .....	4
1.3. Surse documentare .....	4
<b>2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....</b>	<b>5</b>
2.1. Evoluția zonei .....	5
• Date privind evoluția zonei .....	5
• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității .....	5
• Potențial de dezvoltare .....	6
2.2. Încadrarea în localitate.....	6
• Poziția zonei față de intravilanul localității .....	6
• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general .....	6
2.3. Elemente ale cadrului natural .....	7
• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....	7
2.4. Circulația.....	8
2.5. Ocuparea terenurilor.....	8
• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată .....	8
• Relaționări între funcțiuni .....	9
• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....	9
• Aspecte calitative ale fondului construit.....	9
• Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....	9
• Asigurarea cu spații verzi .....	9
• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine .....	9
• Principalele disfuncționalități .....	9
2.6. Echipare edilitară.....	9
• Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității .....	9
• Principalele disfuncționalități .....	10
2.7. Probleme de mediu .....	10
• Relația cadrul natural – cadrul construit.....	10
• 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.....	10
• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție .....	10
2.8. Opțiuni ale populației.....	10
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>	<b>12</b>
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	12
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	13
3.3. Valorificarea cadrului natural .....	13
3.4. Modernizarea circulației.....	13
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	14
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....	17
3.7. Protecția mediului .....	18
• Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.) .....	18
• Epurarea și preepurarea apelor uzate .....	18



• Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. ....	18
• Nivelarea terenului și însămânțarea gazonului pe platformele orizontale dintre taluzurile malului stâng unde Depozitarea controlată a deșeurilor .....	18
• Organizarea sistemelor de spații verzi .....	19
• Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....	19
• Refacerea peisagistica și reabilitare urbana .....	19
• Valorificarea potentialului turistic și balnear .....	19
• Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....	19
3.8. Obiective de utilitate publica .....	20
<b>4. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL ...</b>	<b>20</b>
4.1. Categoriile de costuri .....	20
4.2. Defalcarea costurilor .....	20
4.3. Etapizarea realizării investițiilor .....	21
<b>5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>	<b>21</b>
<b>VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ....</b>	<b>23</b>
<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>23</b>
1.1. Rolul R.L.U. ....	23
• 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.....	23
1.2. Baza legala a elaborării.....	23
1.3. Domeniul de aplicare .....	23
<b>2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</b>	<b>23</b>
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	24
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public. Expunerea la riscuri naturale .....	24
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	24
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	26
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara .....	28
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii .....	28
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejurimi .....	28
<b>3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....</b>	<b>28</b>
<b>4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....</b>	<b>28</b>
<b>5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>32</b>

## B. PIESE DESENATE

A01. Plan de încadrare	sc. -//-
U01. Situația existentă - Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02. Reglementari urbanistice - Zonificare	sc. 1 : 2000
U03. Proprietate asupra terenurilor - Obiective de utilitate publică	sc. 1 : 2000
U04. Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare	sc. 1 : 2000
U05. Ilustrare urbanistică 1	sc. -//-
U06. Ilustrare urbanistică 2	sc. -//-
U07. Ilustrare urbanistică 3	sc. -//-
E01. Reglementări - Echipare edilitară	sc. 1 : 2000
A02. Plan de încadrare – zona de servitute aeronautică	sc. -//-
A03. Încadrare în zona de servitute aeronautică	sc. -//-



## A. PIESE SCRISE

### VOLUMUL 1- MEMORIUL DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal – RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA TERENURILOR DEGRADATE ȘI NEUTILIZATE DE PE MALURILE SOMEȘULUI – MAL STÂNG Beneficiari:

MUNICIPIUL SATU MARE Proiectantul general: S.C.  
Arhabitat 2015 S.R.L.

Data elaborării: Ianuarie 2026

##### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea PUZ « RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA TERENURILOR DEGRADATE ȘI NEUTILIZATE DE PE MALURILE SOMEȘULUI – MAL STÂNG »

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului MUNICIPIUL SATU MARE, și este înscris în următoarele C.F.-uri: - extras C.F. 189809, nr. cad. 189809 = 14 909 mp - neproductiv și drum extravilan, - extras C.F. 189867, nr. cad. 189867 = 35 075 mp - arabil și drum extravilan, - extras C.F. 189805, nr. cad. 189805 = 57 842 mp – arabil și drum extravilan, - extras C.F. 189810, nr. cad. 189810 = 43 714 mp – arabil și drum extravilan.

Terenul studiat este situat în partea de sud a municipiului Satu Mare de-a lungul râului Someș, aflându-se în zona inundabilă, conform planului de încadrare anexat și are o suprafață însumată de 151 540 m<sup>2</sup>, cu categoria de folosință teren arabil, drum extravilan și neproductiv și este liber de construcții.

Se elaborează un Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 151 540 mp și stabilirea funcțiunii de **SP – spații plantate, agrement și sport**.

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

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate zonei de agrement, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, și se propune introducerea terenului studiat în intravilanul municipiului Satu Mare. 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 propus al municipiului Satu Mare.

##### 1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de:

- planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Vâscan Adrian și Certificatul de Urbanism nr 267 din 02.04.2024
- Studiul geotehnic întocmit de ing. geolog Lăpuște Dragoș-Gelu.
- Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Satu Mare 2023-2030
- H.G. nr. 525 / 1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism

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**

Râul Someș, al cincilea râu ca mărime și debit din România, menționat în documente încă din epoca Imperiului Roman, a jucat un rol cheie în dezvoltarea regiunii. Pe malurile sale au înflorit așezări medievale, iar orașe precum Cluj-Napoca, Satu Mare și Baia Mare au cunoscut o dezvoltare economică și culturală accelerată datorită accesului la această rută de transport natural.

Așezat în mijlocul câmpiei Someșului pe o terasă ceva mai înaltă (Wurmică) și datat încă din sec. X-lea, părțile inițiale ale orașului (Satu Mare și Mintiu) erau înconjurate de apă pe toate părțile.

În anul 1543, cu scopul de a întări cetatea din Satu Mare, se deviază cursul Someșului, trecându-l într-o albie nouă. Această albie a părăsit cursul vechi în dreptul străzii Fântâniei, urmând apoi cursul actual al Someșului spre vest. Noul canal va apăra orașul dinspre sud, însă Mintiu rămâne înafara insulei.

Atât în dreptul orașului Satu Mare cât și Mintiu au fost ridicate diguri, care – se pare că - existau deja în secolul al XIV-lea.

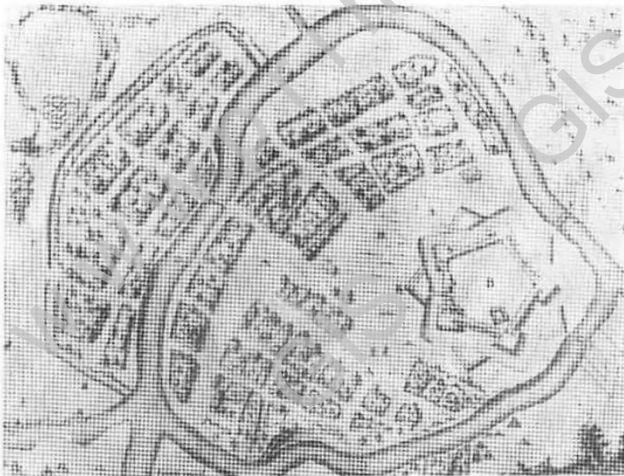
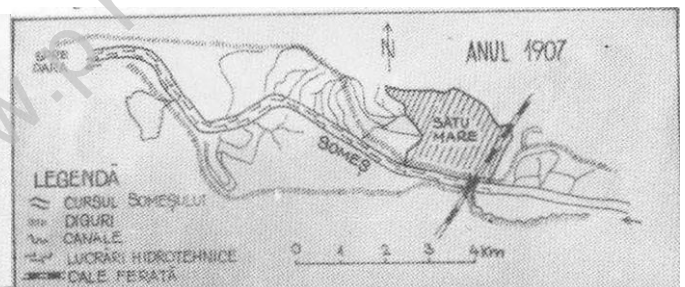
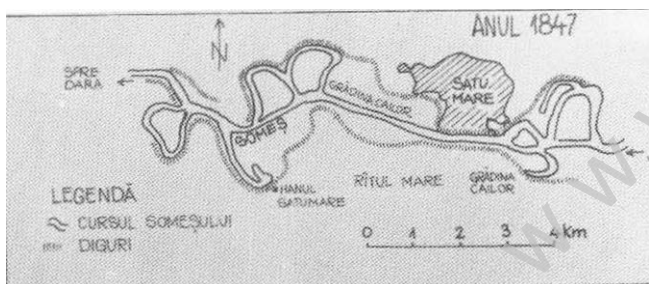
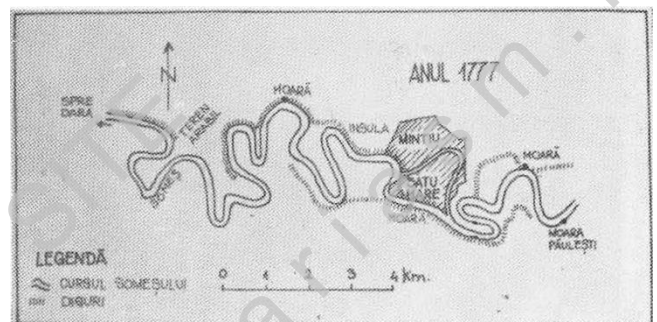


Fig. 8. Gravură reprezentând orașul Satu Mare în secolul al XVII-lea. Apărută în cartea lui Gualdi Galeazzo Priorato, Historia di Leopoldo Cesare, Wien, 1670.



De-a lungul anilor au avut loc mai multe lucrări de curățare și întreținere a Someșului, gâtuirii și îndiguiri. La sfârșitul secolului trecut, în cadrul lucrărilor de asanare și de hidroameliorare a Mlaștinii Ecedea, se construiesc și digurile de pe malul stâng a râului Someș, cu scopul de a opri pătrunderea apelor, începând de la podul de cale ferată în direcția nord-vest. Regularizarea definitivă a albiei Someșului a fost



finalizată între anii 1898-1907, astfel în această zonă Someșul curge în continuare într-o albie artificială, fără a fi amenajate.

Deși a jucat un rol esențial în dezvoltarea municipiului, râul Someș și malurile sale nu au fost integrate până acum în structura sa urbană. Suprafața totală pentru care se elaborează PUZ începe de la limita de UTR Păulești aflată pe latura estică și se oprește lângă podul de cale ferată aflat pe latura vestică.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Conform ridicării topografice vizate, amplasamentul studiat în prezenta documentație este considerat ca teren cu categoria de folosință arabil și drum extravilan conform C.F. 189810, 189805 și 189867 și teren neproductiv, respectiv drum aflat în extravilan, conform 189809 și nu este reglementat.

Terenul studiat, creat prin lucrările de îndiguire realizate între anii 1898-1907, are o formă neregulată în plan, este neconstruit și neîmprejmuit. Accesul pe amplasament se realizează prin 2 puncte amenajate care pornesc de pe coronamentul digului unul dinspre strada Ostrovului, acces care traversează coronamentul digului, iar celălalt dinspre U.A.T. Păulești, în continuarea străzii Petru Rareș, traversează digul și face legătură cu drumul aflat pe latura sudică a extrasului C.F. nr. 189810. Acest drum continuă la baza digului, pe latura sudică a terenurilor și le străbate făcând posibilă circulația. Se întâlnesc și alte puncte de acces amenajate pe latura sudică a digului, însă aceste duc până la coronamentul acestuia și nu fac legătură directă cu terenurile studiate.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată este teren extravilan nereglementat, iar funcțiunea propusă este de SP - spații plantate, agrement și sport.

Zona cuprinsă între Someș și dig rămâne o zonă îndrăgită și frecventată de pescari, observatori de păsări și folosită în scopuri recreative, plimbări, grătare, plajă etc. Până în prezent malurile Someșului au rămas neamenajate, și se află în continuă stare de degradare, astfel că aceste activități se prezintă a fi periculoase atât pentru utilizatori cât și pentru mediu. Transportul pe apă este inexistent în râul Someș datorită fluxului de apă variabil și scăzut, fiind cunoscute doar două asociații care fac caiac.

În perspectiva transformărilor semnificative ale zonei, previzibile pe termen mediu și lung, Someșul are vocația unui element structurant, capabil să asigure atât atractivitatea dată de o întinsă și bogată zonă verde, cât și un coridor pietonal împânzit de tendințele vizibile de desfășurare a activităților de recreere și sport într-un mediu sigur.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în UAT Satu Mare, respectiv în partea estică a municipiului, de partea stângă a râului Someș, în extravilan.

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

Zona se învecinează:

- la nord – râul Someș
- la est – continuarea malului stâng al râului Someș, respectiv U.A.T. Păulești
- la vest – podul de fier(Cale ferată)
- la sud – drum de acces, strada Brașov și strada Ostrovului – coronamentul digului, respectiv cartierul micro 17

Accesul pe amplasament se realizează prin 2 puncte amenajate care pornesc de pe coronamentul digului unul dinspre strada Ostrovului, acces care traversează coronamentul digului, iar celălalt dinspre U.A.T. Păulești, în continuarea străzii Petru Rareș.



În apropierea zonei studiate există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

### **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 (planșa A.01) și a planului de situație existent (planșa U.01), planșe anexate. Elementul definitoriu fiind râul Someș. Terenurile se află în stare cvasi-naturală, nefiind consolidate cu beton sau piatră și unde se remarcă vegetația înaltă în apropierea râului.

#### Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Câmpia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața căreia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfăcut albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor părăsite fiind evidente.

#### Topografia

Terenul studiat este relativ plat dar prezintă și porțiuni în pantă, precum și denivelări, acestea 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, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. 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).

#### Rețeaua hidrografică

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

Din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, de aproximativ 5-6 m, nivelul acestora fiind dependent de precipitații și nivelul râului Someș.

Orizontul freatic nu a fost interceptat pe adâncimea investigată.

Regimul hidrologic este 2b. corespunzător condițiilor hidrologice defavorabile, conform STAS 1709/2-90,

#### Condiții geotehnice

Din punct de vedere geotehnic s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria terenurilor medii pentru fundare.

Conform forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi:

+/-0,00 - -0,50 m                      sol vegetal și umpluturi neomogene

-0,50 - -2,00 m                      nisip prăfos-argilos fin și mijlociu

Nivelul apei freatice nu s-a interceptat în foraje.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Satu Mare, este de 0,70m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

Presiunea convențională de baza  $P_{conv}=150-300\text{kPa}$  pentru fundații având lățimea tălpii  $B=1,00\text{m}$  (corecțiile pe adâncime și lățime urmând a fi aplicate de către inginerul structurist), calculată la adâncimea



D=2,00m sub CTA , la stratul constituit din „nisip prăfos-argilos fin și mijlociu”, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

Adâncimea de fundare se va alege de către proiectantul de structură, în funcție de presiunea convențională de baza menționată în studiul geotehnic, respectiv adâncimea maximă de îngheț din zonă.

Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală-C.

- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților  $a_g = 0,15g$  și  $T_c = 0,7\text{sec}$ .

- Conform normativului de proiectare NP 074/2022, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor „terenurilor pentru fundare” și după punctajul acumulat în studiul geotehnic lucrarea poate fi încadrată în „categoria geotehnică de grad 1 – cu risc geotehnic redus”

- presiunea convențională de bază  $P_{conv} = 150-300\text{kPa}$  pentru fundații având lățimea tălpii  $B=1,00\text{m}$  (corecțiile pe adâncime și lățime urmând a fi aplicate de către inginerul de structuri), calculată la adâncimea  $D=2,00\text{m}$  sub CTA, la stratul constituit din „nisip prăfos-argilos fin și mijlociu”, respectându-se STAS 6054/77 și conform NP 112/2014

- adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Satu Mare este de 0,70m, ce rezultă din lucrări de specialitate, conf. STAS 6054/77.

## 2.4. Circulația

### Circulația auto

În prezent circulația auto se desfășoară pe un drum de exploatare neamenajat prezent pe toate cele 4 terenuri pe latura sudică a acestora.

### Circulația velo

Zona prezintă piste dedicate bicicliștilor doar pe coronamentul digului

### Circulația pietonală

În prezent nu există alei de promenadă, frecventarea unor porțiuni de mal de către pescari a dus totuși la apariția unor poteci greu practicabile în anumite zone.

Accesele existente sunt notate pe planșa U.01 cu indicativele cuprinse între A.01-A.11

Accesul la terenul cu numărul C.F. 189809 se realizează dinspre strada Ostrovului, printr-o rampă existentă care traversează coronamentul digului notat A.01. Mai există un acces, notat cu A.02, ce constă dintr-o scară dinspre strada Ostrovului însă acesta duce doar până pe coronamentul digului.

Accesul pe terenul cu numărul C.F. 189810, notat A.11 pe planșa U.01, se realizează printr-o rampă care traversează digul de protecție al râului Someș și se află în U.A.T. Păulești, și continuă cu un drum aflat în extravilan pe terenul beneficiarului, de-a lungul bazei digului.

Accesul în mod direct pe terenurile cu numerele C.F. 189867, respectiv 189805 se realizează în prezent de pe drumul aflat pe C.F. 189810, care continuă și pe acestea. Accesele notate de la A.03 până la A.11 sunt accese amenajate până pe coronamentul digului, A.03 respectiv A.08 sunt prezente sub formă de rampe, restul fiind trepte.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

### • **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenul studiat are categoria de folosință: arabil, drum extravilan conform C.F. 189810, 189805 și 189867 și neproductiv, drum extravilan, conform CF 189809. Terenul studiat este neconstruit, și fără rețele de utilități.



- **Relaționări între funcțiuni**

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe terenul studiat nu se afla nici o construcție.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

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

Zona studiată este neamenajată.

În proximitate se regăsesc predominant zone de locuințe cu funcțiuni complementare cu regim mic și mediu de înălțime, precum și zone de instituții publice și servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi.**

În zona studiată nu există spații verzi amenajate.

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

**Inundabilitatea amplasamentului:** Terenul studiat se află în zona inundabilă cu probabilitatea de depășire de 0,5%, conform hărților de hazard și risc la inundații.

- **Principalele disfuncționalități**

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Zona este nereglementată;
- Zona degradată cu necesitate de reconversie și refuncționalizare;
- Regimul economic al terenului este – parțial arabil și drum extravilan și parțial neproductiv și drum în extravilan;
- Teren situat în zona inundabilă
- Lipsă plan de gestionare al deșeurilor
- Lipsa echipării tehnico – edilitare (apă, energie electrică, gaz) pe amplasamentul studiat.

## **2.6. Echipare edilitară**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

### Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul propus a fi reglementat nu există rețea de apă potabilă. În proximitatea amplasamentului, pe strada Ostrovului, respectiv strada Brașov, există rețea stradală de alimentare cu apă.

### Canalizarea

Pe amplasamentul propus a fi reglementat nu există rețea de canalizare. În proximitatea amplasamentului, pe strada Ostrovului, respectiv strada Brașov, există rețea stradală de canalizare.

### Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil, DEER Sucursala Satu Mare, cu numărul 6040260201036 din 17.02.2026, în zonă există rețea electrică de distribuție de Medie tensiune | Înaltă tensiune, respectiv LEA MT, LES MT, PT și LEA IT, însă terenurile nu sunt racordate la acestea. Se impune respectarea distanțelor minime față de acestea.

În prezent pe coronamentul digului există corpuri de iluminat.

### Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu nr. 214688198 din data de 02.07.2024, obținut de la distribuitorul DELGAZ GRID SA, pe amplasamentul propus a fi reglementat nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.



În proximitatea amplasamentului, pe strada Ostrovului, respectiv strada Braşov, există reţea stradală de alimentare cu gaze naturale PE 100-90 mm.

#### Telefonie

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

- **Principalele disfuncţionalităţi**

Din analiza situaţiei existente, rezultă următoarele disfuncţionalităţi legate de echiparea edilitară:

- Terenurile nu sunt racordate la utilităţi;

- Existenţa reţelelor de distribuţie energie electrică de medie tensiune | înaltă tensiune, respectiv

LEA MT, LES MT, PT şi LEA IT

### **2.7. Probleme de mediu**

Un prim punct evident în vizitele pe teren realizate a fost lipsa gestionării deşeurilor care a dus la acumularea acestora în mod răspândit pe întreaga zonă.

Extras din Planuri de management actualizate ale Bazinelor/Spaţiilor Hidrografice 2022-2027, Administraţia Bazinală de apă Someş-Tisa:

Pentru corpul de apă subterană ROSO01, suprafaţa terenului corespunzător municipiului Satu Mare este acoperită de culturi agricole, fiind posibil ca poluarea produsă din aceste surse să afecteze starea calitativă. Sursele de poluare difuză provenite din activităţi agricole, menajere şi industriale (exploatări miniere) au fost identificate în zona următoarelor localităţi: Satu Mare, Turţ, Botiz, Medieşu Aurit, Livada, Seini, Pomi. Impactul determinat de aceste surse poate fi cuantificat ca nesemnificativ pentru modificarea stării calitative a corpului de apă subterană.

Conform evaluării întocmite cu scopul realizării **Strategiei integrate de dezvoltare urbană a municipiului Satu Mare** starea râului Someş este moderată.

- **Relaţia cadrul natural – cadrul construit**

Râul Someş este elementul natural principal al oraşului; acesta a determinat istoric configuraţia oraşului şi a spaţiilor verzi. Cadrul natural este neconstruit. Potenţialul prezenţei marcante a acestuia nu este valorificat. Lunca Someşului rămâne un spaţiu liber cu caracter verde, neafectat de construcţii datorită prezenţei digurilor care protejează acest culoar care însă nu este amenajat şi folosit ca spaţiu verde public.

Malul râului Someş prezintă un grad ridicat de degradare ambientală, caracterizat prin acumulări de deşeuri şi lipsa unor intervenţii constante de salubritate, întreţinere şi gestionare a spaţiului riveran

Principala problemă a zonei este dată de lipsa de accesibilitate sau, după caz, de accesibilitate limitată a malurilor Someşului. Pe toată suprafaţa analizată se remarcă starea degradată a cadrului natural, datorată lipsei de toaletare a vegetaţiei şi a lipsei de gestionare corectă a deşeurilor.

- **Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Calea ferată, noul pod peste Someş, LEA 110 şi LEA 6.

- **Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie**

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

### **2.8. Opţiuni ale populaţiei**

Coridorul Someşului are potenţial de ax de dezvoltare spaţială, deşi structura urbană a municipiului Satu Mare şi infrastructura aferentă nu valorifică decât pe alocuri proximitatea faţă de râul Someş, în ultimii ani devine evidentă o schimbare de atitudine a locuitorilor oraşului în ceea ce priveşte apropierea de apă.

Popularitatea de care se bucură zonele deja amenajate şi accesibile pietonilor cuprinse între podul Decebal şi podul Golescu, respectiv zona amenajată din dreptul cartierului Micro 16 este comparabilă cu cea a centrului oraşului. Atractivitatea pe care o exercită râul, dublată de nevoia generală de spaţii verzi,



agrement și sport la nivelul întregului oraș, exprimate în multiple forme de către comunitate de-a lungul anilor, subliniază oportunitatea integrării Someșului în rețeaua de spații și de agrement.

În prezent, având în vedere starea degradată în care se află, zona studiată prezintă nesiguranță și rămâne rar utilizat în scopuri de recreere. Activități precum pescuitul și grătarele au loc pe poteci neamenajate cu vegetație netoaleată și pot implicit pune în pericol siguranța utilizatorilor.

Spațiile verzi propuse au față de mediul înconjurător un rol multiplu și foarte variat și anume – rol social, rol sanitar și igienic, rol tehnico-economic, rol de protecție și rol estetic și decorativ.

**În etapa premergătoare – anunțarea intenției de elaborare** s-au întocmit:

- Anunț privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal nr. 27478/29.04.2024
- Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru PUZ nr. 27477/29.04.2024

În data de 29.04.2024 au fost afișați la avizierul primăriei și pe site [www.primariasm.ro](http://www.primariasm.ro):

- Anunțul privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal;
- Memoriu non tehnic;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație existentă.

Acestea au fost afișate la sediul instituției în perioada 29.04.2024 - 10.05.2024. S-a întocmit Proces verbal de afișare nr. 27560/29.04.2024. Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri până pe data de 10.05.2024 prin scrisori depuse la registratură, transmise pe poștă sau pe email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro). Anunțul a apărut în ziar în data de 29.04.2024.

La sediul primăriei au fost înregistrate în termenul limită de transmitere sesizarea cu nr. 28202/7.05.2024 transmisă de Ziman Ioan, sesizarea nr.28768/9.05.2024 transmisă de Sălăjean Răzvan și sesizarea nr.28982/10.05.2024 semnată de mai mulți locuitori din zonă. Prin adresele cu nr. 28705/9.05.2024, respectiv 29926/14.05.2024, s-au comunicat sesizările de mai sus proiectantului și Direcției arhitectului șef. Proiectantul a răspuns prin adresele înregistrate cu nr. 29325/13.05.2024, nr. 31382/21.05.2024 și nr.31381/21.05.2024. Primăria Satu Mare a publicat pe site și la avizier observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea, în data de 22.05.2024. S-a întocmit Proces Verbal de afișare nr. 31668/22.05.2024.

**În etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare** s-a întocmit:

- Anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare nr. 39836/4.07.2024.

În data de 4.07.2024 au fost afișate la avizierul primăriei și pe site [www.primariasm.ro](http://www.primariasm.ro):

- Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare;
- Plan de reglementări urbanistice - zonificare;
- Plan de reglementări urbanistice - propunere mobilare;
- Plan de reglementări rețele tehnico-edilitare.

Acestea au fost afișate la sediul instituției în perioada 4.07.2024 - 29.07.2024. Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri până pe data de 29.07.2024 prin scrisori depuse la registratură, transmise pe poștă și email [consultarepublica@primariasm.ro](mailto:consultarepublica@primariasm.ro).

La sediul primăriei nu au fost înregistrate sesizări cu privire la documentația de urbanism.

Mențiunile și observațiile rezidenților au fost legate de posibilitatea utilizării terenurilor în scop agricol personal, dar s-au regăsit și propuneri de mobilare precum instalații de pump-track, pontoane, terenuri de baschet și amenajări de plantații de pomi și însămânțare gazon.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - Plan urbanistic zonal – **RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA TERENURILOR DEGRADATE ȘI NEUTILIZATE DE PE MALURILE SOMEȘULUI – MAL STÂNG**

Zona studiată se situează limitrof podului de cale ferată pe latura de est, râul Someș pe latura nordică, U.A.T. Păulești pe latura vestică și digul de protecție pe latura sudică. Amplasamentul este despărțit de podul Transilvania situat între extrasele C.F. nr. 189809 și C.F. nr. 189867.

În versiunea actualizată a **Strategiei integrate de dezvoltare urbană a municipiului Satu Mare 2023-2030**, râul Someș este elementul natural principal al orașului; acesta a determinat istoric configurația orașului și a spațiilor verzi. Potențialul prezenței marcante a acestuia nu este valorificat. Lunca Someșului rămâne un spațiu liber cu caracter verde, neafectat de construcții datorită prezenței digurilor care protejează acest culoar care însă nu este amenajat și folosit ca spațiu verde public.”

Prezentat în subcapitolul „**Matricea coordonării analizei diagnostic cu obiectivele de dezvoltare**” ca probleme și provocări, Planul de Management al Riscului la inundații arată că Bazinul râului Someș include zone inundabile, iar Satu Mare este parte a unei zone cu risc de inundații, populația afectată de un potențial de inundații este relativ scăzută dar zona potențial inundabilă este însă relativ mare. Aceste puncte sunt incluse în obiectivul specific de dezvoltare denumit **OS 1. ORAȘ VERDE ȘI REZILIENT** care propune îmbunătățirea zonelor verzi din municipiu și valorificarea sustenabilă a patrimoniului natural pentru agrement și sport.

Tot în documentația mai sus amintită este menționată și dorința de a implementa conceptul de „walkable city”, de dezvoltare a orașului pentru pietoni, creare de zone de petrecere a timpului liber și de alei pietonale.

Spațiul public este o componentă definitorie a atractivității unui oraș și a calității vieții pe care acesta o asigură locuitorilor, reprezentând locul în care oamenii își pot petrece timpul liber, se pot întâlni și unde pot construi spiritul de comunitate. Calitatea și gradul de accesibilitate al spațiului public joacă un rol important pentru calitatea vieții din oraș.

Studiul topografic, avizat OCPI, PV nr. 1426/26.06.2024, 1421/26.06.2024, respectiv 1449/01.07.2024 evidențiază oportunitatea amenajării prin prezentarea terenului ca fiind unul aflat în extravilan, relativ plat în marea majoritate a sa, cu diferențe de până la 1,00m. Diferențe mai mari de nivel de până la 3,00m se regăsesc în apropierea de râu, unde în unele zone malul este abrupt și necesită lucrări de terasare pentru a putea folosi siguranța necesară pentru exploatare. Drumul aflat pe latura sudică a extraselor de carte funciară este neamenajat, fiind un drum de pământ bătătorit, iar potecile prezente necesită o reconfigurare și modernizare.

Prezența vegetației înaltă se remarcă pe ridicarea topografică ca fiind mai densă în apropierea apei și necesită toaletare, restul zonei fiind marcată de vegetație joasă crescută necontrolat și foarte puțini copaci înalți.

Atât în studiul topografic cât și în documentațiile de avizare obținute de la distribuitorii de rețele edilitare se remarcă prezența unor trasee electrice de distribuție de Medie tensiune | Înaltă tensiune, respectiv LEA MT, LES MT, PT și LEA IT

Studiul geotehnic nr. 794/2023, menționează următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală-C.

- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților  $a_g = 0,15g$  și  $T_c = 0,7sec$ .

- Conform normativului de proiectare NP 074/2022, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor „terenurilor pentru fundare” și după



punctajul acumulat în studiul geotehnic lucrarea poate fi încadrată în „categoria geotehnică de grad 1 – cu risc geotehnic redus”

- presiunea convențională de bază  $P_{conv} = 150-300\text{kPa}$  pentru fundații având lățimea tălpii  $B=1,00\text{m}$  (corecțiile pe adâncime și lățime urmând a fi aplicate de către inginerul de structuri), calculată la adâncimea  $D=2,00\text{m}$  sub CTA, la stratul constituit din „nisip prăfos-argilos fin și mijlociu”, respectându-se STAS 6054/77 și conform NP 112/2014

- adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Satu Mare este de  $0,70\text{m}$ , ce rezultă din lucrări de specialitate, conf. STAS 6054/77.

Mai concret, în zona aflată în studiu, principala miză este scoaterea Someșului din izolare și transformarea sa într-un element central, cu rol structurant, al transformărilor pe care arealul le va parcurge în mod previzibil în viitorul apropiat. Someșul primește rolul de spină verde de mobilitate lentă (pietoni și bicicliști) la nivelul ansamblului orașului.

În acest sens, este esențială introducerea zonei în intravilanul municipiului Satu Mare, asigurarea accesului publicului la albia râului și realizarea infrastructurii necesare circulației pietonale și ciclistice în lungul malurilor. Puținele poteci și trasee existente astăzi, distribuite fragmentar și degradate, trebuie unificate și legate într-un sistem de a cărui continuitate depinde calitatea relației între oraș și unicul său curs de apă. Prin urmare, este necesară și utilizarea digurilor pentru facilitarea accesului la parcele și crearea unei conexiuni bune între zona de locuire și cea de recreere.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Municipiul Satu Mare nu are PUG aflat în termen de valabilitate. Zona studiată este un teren aflat în extravilan neconstruit și este nereglementat (conform CF-urile atașate). Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat realizării unei zone de spații plantate, agrement și sport. Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată este arabil și drum extravilan conform C.F. 189810, 189805 și 189867 și neproductiv și drum extravilan, conform 189809.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren prin introducerea suprafeței de  $151\,540\text{ mp}$  în intravilanul municipiului, cu propunerea de amenajare a acestuia în vederea obținerii unor loturi destinate funcțiunii de spații plantate, agrement și sport precum și amenajarea accesului și a circulației pietonale. Peisajele și cadrele naturale existente nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural descrise.

Se dorește o dezvoltare neostentativă, neagresivă, reversibilă și în relație cu apa. Prin faptul că această zonă va atrage un număr important de locuitori și turiști, prezentul P.U.Z. mizează pe o valorificare prudentă a cadrului natural. Se urmărește toaletarea copacilor și îndepărtarea vegetației cu risc de cădere și poluare a Someșului, însămânțare de gazon, realizarea acceselor pietonale și velo, precum și a circulațiilor, crearea de terenuri de sport și diverse activități, dar și a unor locuri de joacă, barbeque și pontone.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la terenul de amplasament se va face de pe coronamentul digului prin mai multe puncte. Coronamentul digului are legătură directă cu strada Ostrovului, respectiv strada Brașov. Accesele și circulațiile propuse pe parcelele studiate și reglementate vor avea o lățime minimă de  $2,00\text{ m}$  și maximă de  $4,50\text{ m}$  cu destinație pentru circulații pietonale. Ocazional vor fi accesate de mașini de salubritate, de autospeciale intervenții pentru salvare persoane, mașini pentru îngrijirea utilităților și a mobilierului



amplasat, și de autospeciale intervenții PSI. În cazul evenimentelor ce se doresc a fi organizate, se va permite accesul vehiculelor doar cu autorizație specială, autorizație ce va fi emisă de Primăria Municipiului.

Întregul amplasament este traversat de un drum pe latura de sud, la baza digului, drum care se propune a fi modernizat cu profil B, de 4,50 m.

Se propune modernizarea accesului direct, notat A.01 din zona străzii Ostrovului, și conformarea acestuia pentru a facilita accesul persoanelor cu dizabilități pe C.F. nr. 189809.

În vederea facilitării accesului atât pietonal cât și ocazional rutier, se propune continuarea rampei de acces, notată A.03, pe coronamentul digului cu o rampă până la baza digului, respectiv la drumul ce traversează situl.

Se propun 3 tipuri de profile pentru căile de circulație:

- **Profil A** – Pistă de alergare și alee pietonală comună cu pista de biciclete, cu o lățime totală de 7,00 unde pista de alergare va avea 2 m și despărțită de o bandă verde de 50 cm de aleea pietonală comună cu pista de biciclete și va avea 4,50 m, unde 2,50 m sunt dedicați pistei de biciclete.
- **Profil B** - alee pietonală comună cu pista de biciclete, va avea un total de 4,5 m din care 2,5 sunt dedicați pistei de biciclete cu dublu sens și 2,00 m sunt dedicați aleii pietonale.
- **Profil C** – Aleea pietonală cu lățimea de 2,00 m.

Accesele și circulațiile propuse vor fi rezolvate conform planșei U 02- Reglementari urbanistice zonificare și U 04 – Propunere de mobilare.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici**

Zona care urmează a fi reglementată prin P.U.Z. este formată din 4 parcele cu o suprafață însumată de 151 540 mp.

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilan în vederea realizării unei zone de agrement aparține municipiului Satu Mare cu folosința actuală de teren arabil și drum extravilan conform C.F. 189810, 189805 și 189867, respectiv neproductiv și drum extravilan, conform 189809. În momentul actual terenul este neutilizat și se află într-o stare avansată de degradare.

Prin prezenta documentație se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 151 540 mp. Funcțiunea propusă este de zona de SP – spații plantate, agrement și sport cu regimul de înălțime P, căi de circulație

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate zonei de agrement, circulațiilor propuse și echipării tehnico-edilitare.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități:

- Regimul economic al terenului este –arabil și drum extravilan, respectiv neproductiv și drum extravilan;
- Teren cu potențial de amenajare datorită poziției avantajoase în care se află;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate, a zonelor pentru agrement și sport în zonă
- Lipsa echipării tehnico – edilitare (apă, energie electrică) pe amplasamentul studiat.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere în intravilan
- Echipare edilitara
- Crearea unor zone de agrement și sport.
- Amenajare căi de acces
- Amenajare circulației pietonale și bicicliste

#### **Reglementari:**

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



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

**Pentru terenul cu C.F. nr. 189809 :**

- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu raul Someș) – min. 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul ) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (limita paralela cu noul pod peste Someș) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de podul de fier) – min. 5,00m

**Pentru terenul cu C.F. nr. 189867 :**

- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu raul Someș) – min. 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul ) – min. 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de noul pod peste râul Someș) – min. 10,00m

**Pentru terenul cu C.F. nr. 189805 :**

- - retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu raul Someș) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul ) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din est (terenul beneficiarului inclus în studiu) – 0,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de noul pod peste râul Someș) – min. 10,00m

**Pentru terenul cu C.F. nr. 189810:**

- - retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu raul Someș) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul ) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din est – 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din vest (terenul beneficiarului inclus în studiu))– 0,00m

**Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Distanța dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată de la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt punct.

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

Pe fiecare parcelă au fost stabiliți următorii indici, conform planșei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

**C.F. nr. 189809 :**

- Supraf. = 14 909 mp din care:
- $S_{\text{constr max}} = 149,09$  mp



ARHabitat 2015 SRL  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regim de înălțime P
- $h_{\max}$  streășină = 4 m
- $h_{\max}$  coamă = 5 m
- accesul la parcela se va realiza de pe coronamentul digului prin 2 puncte, unul fiind dimensionat pentru o rampă pentru persoanele cu dizabilități și acces auto care se va realiza doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență, iar celălalt punct de acces se va compune dintr-o scară;

**C.F. nr. 189867 :**

- Supraf. = 35 075 mp din care :
- $S_{\text{constr max}} = 350$  mp
- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regimul de înălțime P
- $h_{\max}$  streășină = 4 m
- $h_{\max}$  coamă = 5 m
- accesul la parcela se va realiza de pe coronamentul digului prin 2 puncte, unul fiind dimensionat pentru o rampă pentru persoanele cu dizabilități și acces auto care se va realiza doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență, iar celălalt punct de acces se va compune dintr-o scară;

**C.F. nr. 189805 :**

- Supraf. = 57 842 mp din care :
- $S_{\text{constr max}} = 578$  mp
- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regimul de înălțime P
- $h_{\max}$  streășină = 4 m
- $h_{\max}$  coamă = 5 m
- accesul pietonal la parcela se va realiza de pe coronamentul digului prin 3 puncte distincte, două fiind compuse din scări, iar cel de-al treilea va fi alcătuit din gradene care cuprind și două rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități. Accesul auto se va realiza de pe terenul beneficiarului aflat în partea de vest și inclus în acest studiu, menționând faptul că acesta se va face doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență

**C.F. nr. 189810:**

- Supraf. = 43714 mp din care :
- $S_{\text{constr max}} = 437$  mp
- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regimul de înălțimi P
- $h_{\max}$  streășină = 4 m
- $h_{\max}$  coamă = 5 m
- accesul pietonal la parcela se va realiza de pe coronamentul digului, iar accesul auto se va realiza de pe terenul beneficiarului aflat în partea de vest și inclus în acest studiu, menționând faptul că acesta se va face doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență

Autorizarea executării lucrărilor de construire și a amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

**POT=1,00 %**

**CUT=0,01**



*Bilanț teritorial:*

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF.	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF.
	TEREN REGLEMENTAT din care:	<b>151 540,00</b>	<b>100%</b>	-
- neproductiv	14 000,00	9,24%	-	-
- arabil	133 246,00	87,93%	-	-
- drum	4 294,00	2,83%	-	-
<b>SP - zona de agrement și sport din care:</b>	-	-	<b>151 540,00</b>	<b>100%</b>
Spații verzi	-	-	90 920,00	60,00%
Construcții aferente zonei de agrement	-	-	1 520,00	1,00%
Circulații	-	-	15 150,00	10,00%
Agrement	-	-	22 730,00	15,00%
Sport	-	-	21 220,00	14,00%
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ</b>	<b>151 540,00</b>	<b>100%</b>	<b>151 540,00</b>	<b>100%</b>

**Nota:** Pe suprafața propusă a fi introdusă în intravilan de **151 540 mp**, suprafața propusă pentru decopertare compusă din construcții, agrement, sport, dotări tehnico-edilitare, căi de circulații este de **60 620 mp**, iar zonele verzi sunt **90 920 mp**.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei reglementate va fi realizată de la rețeaua de apă existentă pe str. Ostrovului, respectiv strada Brașov prin subtraversarea digului.

#### Canalizarea

Nu se propune extinderea rețelelor de canalizare existente pe străzile Ostrovului și Brașov. Grupurile sanitare propuse pe amplasament vor fi de tipul celor ecologice.

#### Alimentarea cu energie electrică

Pe terenurile beneficiarului nu există rețea de alimentare cu energie electrică. În prezent, există iluminat public ornamental doar pe coronamentul digului, se propune extinderea rețelei existente de pe strada Ostrovului, respectiv strada Brașov și racordarea iluminatului și a construcțiilor propuse la rețeaua extinsă. În zona de intervenție nu se vor realiza rețele aeriene noi de distribuție a curentului electric.

Se vor propune corpuri de iluminat omologate normelor și certificatelor în vigoare, cu design atractiv, care să confere un plus de confort și de siguranță pe timp de noapte. Tot de energie electrică vor avea nevoie și camerele de supraveghere și acoperirea cu WiFi a amplasamentului.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețea de gaz. Prevederile P.U.Z.-ului – RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA TERENURILOR DEGRADATE ȘI NEUTILIZATE DE PE MALURILE SOMEȘULUI – MAL STÂNG nu prevede extinderi sau modificări ale rețelelor existente de distribuție de pe strada Ostrovului, respectiv strada Brașov.

#### Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă. Prevederile P.U.Z.-ului – RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA TERENURILOR DEGRADATE ȘI NEUTILIZATE DE PE MALURILE SOMEȘULUI – MAL STÂNG nu afectează instalațiile existente sau dezvoltarea acestora și nu se propune extinderea acestora.



### 3.7. **Protecția mediului**

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

Elaborarea P.U.Z. de față este determinată de intenția de a refuncționa zona și de a dezvolta malurile râului Someș, după cum reiese și din planul de reglementari urbanistice anexat. Caracterul determinant al acestuia este de păstrare, protejare și extindere a parcurilor și a spațiilor verzi existente în oraș și interzicerea cu desăvârșire a activităților industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode pentru caracterul propus al zonei. Propunerile de dezvoltare urbanistică creează premise pentru prevenirea impactului asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

#### Protecția apelor

Calitatea apelor de suprafață din Județul Satu Mare este urmărită de ANAR Apele Române – Administrația Bazinală Apă Someș-Tisa, Sistemul de gospodărire al Apelor Satu Mare.

Menținerea calității și integrității resurselor de apă este o preocupare permanentă a Primăriei Municipiului Satu Mare. Prin prezentul P.U.Z. nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și supraterane.

Pentru diminuarea poluării cursului de apă se pot lua măsuri de verificare a stării de salubritate, măsuri de depistare a persoanelor fizice și juridice care depozitează diverse deșeuri, a celor care deversează reziduuri în apă cu ajutorul camerelor de supraveghere propuse.

Pontoanele propuse vor fi flotante și ancorate de malurile râului Someș.

#### Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer. În privința calității aerului, se poate ameliora conținutul de aer polen, prin control mecanic, chimic și biologic al principalelor plante alergene.

#### Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Pentru reducerea zgomotului și crearea unei „oaze” de liniște pe malurile Someșului se recomandă construirea de piste pentru biciclete, plantarea de arbori și arbuști sub formă de „ziduri verzi”, pentru crearea unui „coridor de aer curat” de-a lungul râului. Menționăm că propunerile prezentului P.U.Z. nu sunt surse de poluare fonică.

#### Protecția solului și subsolului

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

#### Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Se vor avea în vedere lucrări de amenajare a malurilor pentru reducerea a posibilelor alunecări de teren acolo unde este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

În municipiul Satu Mare Apaserv S.A. gestionează epurarea și preepurarea apelor, precum și prelevarea de probe de apă și efectuarea de analize fizico-chimice și microbiologice în cadrul Laboratorului de analize fizico chimice și microbiologice de la Uzina de apă Mărtinești.

Se interzice deversarea apelor uzate în râul Someș și propune amplasarea unor bazine vidanjabile etanșe pentru grupurile sanitare ecologice.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Se propune nivelarea terenului și însămânțarea gazonului pe platformele orizontale ale taluzului malului stâng, precum și lucrări de terasare în vederea ameliorării riscului de alunecare de teren.

În vederea transformării malurilor într-o zonă de agrement, relaxare și sport se propun plantări, montare de mobilier urban, realizare de alei de circulație, piste de alergare, locuri de joacă, terenuri de sport și de alte activități.



- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Este interzisă depozitarea deșeurilor pe maluri sau în apă, în mediul protecției mediului, Poliția Locală are atribuția de a verifica igienizarea surselor de apă, a malurilor, a albiilor sau cuvetelor acestora.

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Zona de agrement va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren. Majoritatea parcurilor din municipiu se concentrează în cartierele existente, în centrul orașului și lângă obiective turistice. Se observă o tendință de amenajare a malurilor Someșului pe toată lungimea. Aceste viitoare amenajări, beneficiind de un element peisagistic deosebit de important, apa, pot deveni un element de originalitate și atracție turistică. De asemenea, navigația de agrement poate contribui semnificativ la valorificarea turistică a municipiului.

Urmează a fi realizate:

- Aleile principale și secundare;
- Salubritatea terenului degradat, cosire și însămânțare iarbă
- Toaletare copaci existenți;
- Defrișarea copacilor care prezintă pericol de cădere;
- Amenajări floricole;
- Pontoane plutitoare.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbana**

Conceptul peisagistic general al parcurilor trebuie să unească imaginea urbanistică a municipiului, fiind propuse măsuri de salubritate, reabilitare, protecție și conservare a mediului, prin amenajarea unor spații verzi care țin seama de situl arhitectonic al cartierelor de blocuri și de specificul zonei.

Activitățile de amenajare și extindere a spațiilor verzi vor fi coordonate de un grup de specialiști în peisagistică și urbanism, cu scopul evitării monotoniei peisagistice și funcționale, astfel încât noile amenajări să fie integrate într-o concepție unitară. După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Punerea în valoare a potențialului oferit de râul Someș din punct de vedere urbanistic prin restructurări peisajere, plantări, recondiționări de poteci, amenajări noi în zona malurilor pentru a pune în valoare elementul apă sunt importante pentru viitorul turistic al municipiului Satu Mare. Creșterea calității amenajărilor peisagistice din zona malurilor Someșului și punerea în valoare a oglinzii de apă vor contribui la transformarea acestei zone a orașului într-o „oază de relaxare” pentru cetățeni.

Pentru punerea în valoare a vegetației existente în parcurile orașului este necesar un program de lucrări sezoniere stabilit de un grup de specialiști, astfel încât tăierile să fie făcute la timp și în concordanță cu situația fitosanitară a plantelor în cauză (să fie executate tăieri de corecție la exemplarele îmbătrânite, bolnave sau periculoase).

În scopul îmbunătățirii aspectului peisagistic general al parcurilor, este nevoie de o concepție peisagistică unitară, care să confere în același timp diversitate și unicitate fiecărei zone.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Se stabilesc retrageri fata de fiecare element existent ce prezintă riscuri pentru zonă, și se marchează zone de siguranță și zone de protecții conform legislației existente în vigoare față de rețelele de medie și înaltă tensiune existente pe teren, precum și retragere față de digurile de protecție existente pe latura sudică și a căii ferate prezente pe latura vestică a zonei studiate.



### 3.8. Obiective de utilitate publica

#### 3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) 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 național
- terenuri proprietate publica de interes local

#### 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	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRĂRII
Extinderea intravilanului existent	Introducere în intravilan	Zonal / Local	151 540 mp
Spații verzi	Amenajare	Zonal / Local	90.920,00 mp
Construcții	Edificare	Zonal / Local	1.520,00 mp
Circulații publice	Modernizare/extindere	Zonal / Local	S=15.150,00 mp/L= 4.800,00m
Agrement	Amenajare	Zonal / Local	S=22.730,00 mp
Sport	Amenajare	Zonal / Local	S=21,220 mp
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de electricitate	Zonal / Local	L min. = 350 m
	Extinderea rețelei de apă	Zonal / Local	L min. = 350 m

#### 3.8.3. Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri aflate în domeniul public al municipiului Satu Mare și nu este necesară circulația terenurilor.

## 4. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

### 4.1. Categoriile 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.

Toate lucrările necesare sunt realizate din fonduri publice.

### 4.2. Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimată a lucrărilor
<b>A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico- economice</b>		
Intocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	apr. 2024 – apr. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	apr.2026 – apr. 2028
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	apr. 2028 – apr. 2029



Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	apr. 2028 – apr. 2029
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	apr. 2028 – apr. 2029
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	apr. 2028 – apr. 2029

#### 4.3. Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
  - rețele utilitati, bransamente,
  - modernizarea accesului existent, circulații carosabile
  - cladiri
- Realizarea:
  - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
  - drumurilor și acceselor,
  - construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuri - 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 degradate și neutilizate ale malurilor Someșului și corespunde cu obiectivele pe termen lung ale primăriei Municipiului Satu Mare.

În urma disfuncționalităților identificate pe parcursul elaborării prezentului P.U.Z., se propun următoarele:

- Introducerea în intravilanul municipiului a întregii suprafețe;
- Definirea zonei ca SP – Spații plantate, agrement și sport;
- Amenajarea căilor de acces și circulație
- Îmbunătățirea aspectului zonei verzi prin toaletarea vegetației existente, însămânțarea de gazon și plantare;
- Ridicarea calității spațiului public prin lucrări de asanare, conversie și reabilitare a spațiului neutilizat
- Creșterea gradului de interes față de zona studiată prin amplasarea unor funcțiuni atractive precum zone amenajate pentru sport și locuri de joacă;
- Creșterea utilizării luciului de apă prin introducerea pontoanelor flotante în vedere facilitării sportului deja practicat și anume caiacul;

Indici urbanistici:

POT<sub>EXISTENT</sub> = 0,00 %

CUT<sub>EXISTENT</sub> = 0,00

POT<sub>PROPOS</sub> = 1,00 %

CUT<sub>PROPOS</sub> = 0,01

Regimul de înălțime:

P

Propunerile prezentului P.U.Z. urmăresc îmbunătățirea în general a calității spațiului urban și ridicarea nivelului de trai prin transformarea malurilor râului Someș într-o zonă atractivă de promenadă, recreere și sport pentru toți locuitorii.

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



ARHabitat 2015 SRL  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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 4 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

Întocmit,  
Arh. Iuoras Violeta

www.primariasm.ro  
SITE  
GLS  
www.primariasm.ro  
GLS  
SITE  
www.primariasm.ro



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

# Plan urbanistic zonal – RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA TERENURILOR DEGRADATE ȘI NEUTILIZATE DE PE MALURILE SOMEȘULUI – MAL STÂNG

## 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 întărește 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, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

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.**

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

### 1.2. Baza legală a elaborării

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.

### 1.3. Domeniul de aplicare

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

#### Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic.

## 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate zonei de agrement, pentru circulații și echipare tehnico-edilitara.



Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței de 151 540,00 mp în intravilan. Regimul economic se schimbă din teren arabil și drum extravilan, respectiv neproductiv și drum, în teren arabil intravilan, drum de circulație intravilan.

## **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și 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.

În zona studiată nu sunt monumente istorice, ansambluri sau zone construite protejate.

Funcțiunea predominantă va fi de spații verzi, plantate, sport și agrement, respectiv amenajări specifice propuse, zonă pietonală, piațete, grupuri sanitare, piste de biciclete.

## **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public. Expunerea la riscuri naturale.**

Terenul se află în zona inundabilă a municipiului Satu Mare.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, este permisă în condiții stabilite de organele teritoriale ale autorității centrale responsabile.

Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților  $a_g = 0,15g$  și  $T_c = 0,7\text{sec}$ .

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare.

## **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

De-a lungul râului Someș, a digurilor și prizelor precum și a celorlalte lucrări hidrotehnice se instituie zona de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996.

### **Amplasarea față de limitele de proprietate**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere / retragere prevăzut în PUZ, respectiv:

#### **Pentru terenul cu C.F. nr. 189809 :**

- retragerea față de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu râul Someș) – min. 10,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul) – min. 5,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din est (limita paralela cu noul pod peste Someș) – min. 5,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din vest (fața de podul de fier) – min. 5,00m

#### **Pentru terenul cu C.F. nr. 189867 :**

- retragerea față de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu râul Someș) – min. 10,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul) – min. 10,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din est – min. 10,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din vest (fața de noul pod peste râul Someș) – min. 10,00m

#### **Pentru terenul cu C.F. nr. 189805 :**



- - retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu raul Someș) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul ) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din est (terenul beneficiarului inclus în studiu) – 0,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de noul pod peste râul Someș) – min. 10,00m

**Pentru terenul cu C.F. nr. 189810:**

- - retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu raul Someș) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu digul ) – min. 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din est – 10,00 m
- - retragerea fata de limita de proprietate din vest (terenul beneficiarului inclus în studiu))– 0,00m

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

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3..

Activitatile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

*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.

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

Pe fiecare parcelă au fost stabiliți următorii indici, conform planșei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

**C.F. nr. 189809 :**

- Supraf. = 14 909 mp din care:
- $S_{constr\ max} = 149,09$  mp
- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regim de înălțime P
- $h_{max}$  streășină = 4m
- $h_{max}$  coamă = 5 m
- accesul la parcela se va realiza de pe coronamentul digului prin 2 puncte, unul fiind dimensionat pentru o rampă pentru persoanele cu dizabilități și acces auto care se va realiza doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență, iar celălalt punct de acces se va compune dintr-o scară,

**C.F. nr. 189867 :**

- Supraf. = 35 075 mp din care :
- $S_{constr\ max} = 350$  mp
- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regimul de înălțime P
- $h_{max}$  streășină = 4 m



- $h_{\max}$  coamă = 5 m
- accesul la parcela se va realiza de pe coronamentul digului prin 2 puncte, unul fiind dimensionat pentru o rampă pentru persoanele cu dizabilități și acces auto care se va realiza doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență, iar celălalt punct de acces se va compune dintr-o scară;

**C.F. nr. 189805 :**

- Supraf. = 57 842 mp din care :
- $S_{\text{constr max}} = 578$  mp
- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regimul de înălțime P
- $h_{\max}$  streășină = 4 m
- $h_{\max}$  coamă = 5 m
- accesul pietonal la parcela se va realiza de pe coronamentul digului prin 3 puncte distincte, două fiind compuse din scări, iar cel de-al treilea va fi alcătuit din gradene care cuprind și două rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități. Accesul auto se va realiza de pe terenul beneficiarului aflat în partea de vest și inclus în acest studiu, menționând faptul că acesta se va face doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență

**C.F. nr. 189810:**

- Supraf. = 43714 mp din care :
- $S_{\text{constr max}} = 437$  mp
- clădire/clădiri destinata pentru zona de agrement cu regimul de înălțimi P
- $h_{\max}$  streășină = 4 m
- $h_{\max}$  coamă = 5 m
- accesul pietonal la parcela se va realiza de pe coronamentul digului, iar accesul auto se va realiza de pe terenul beneficiarului aflat în partea de vest și inclus în acest studiu, menționând faptul că acesta se va face doar cu scopul de salubritate, întreținere și intervenții de urgență

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

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apartenență zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

**POT=1,00 %**

**CUT=0,01**

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

**2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu condiția existenței posibilității de acces la drum public, direct sau prin servitute.

Terenurile studiate au latura sudică paralela cu coronamentul digului de unde se propun și accesese pietonale și accidental carosabile, conform planșei U.02. Totodată se va facilita și accesul persoanelor cu dizabilități prin amenajarea unor rampe conform normativelor în vigoare atât în zona de gradene, precum și în zona de acces dinspre strada Ostrovului.

Parcellele studiate vor fi accesibile pentru circulație rutieră de pe coronamentul digului dinspre strada Ostrovului, respectiv strada Brașov, doar în scopul de salubritate, întreținere sau situații de urgență, de pe strada Ostrovului, respectiv strada Brașov. Viteza de circulație cu mașina va fi de maxim 5km/h.



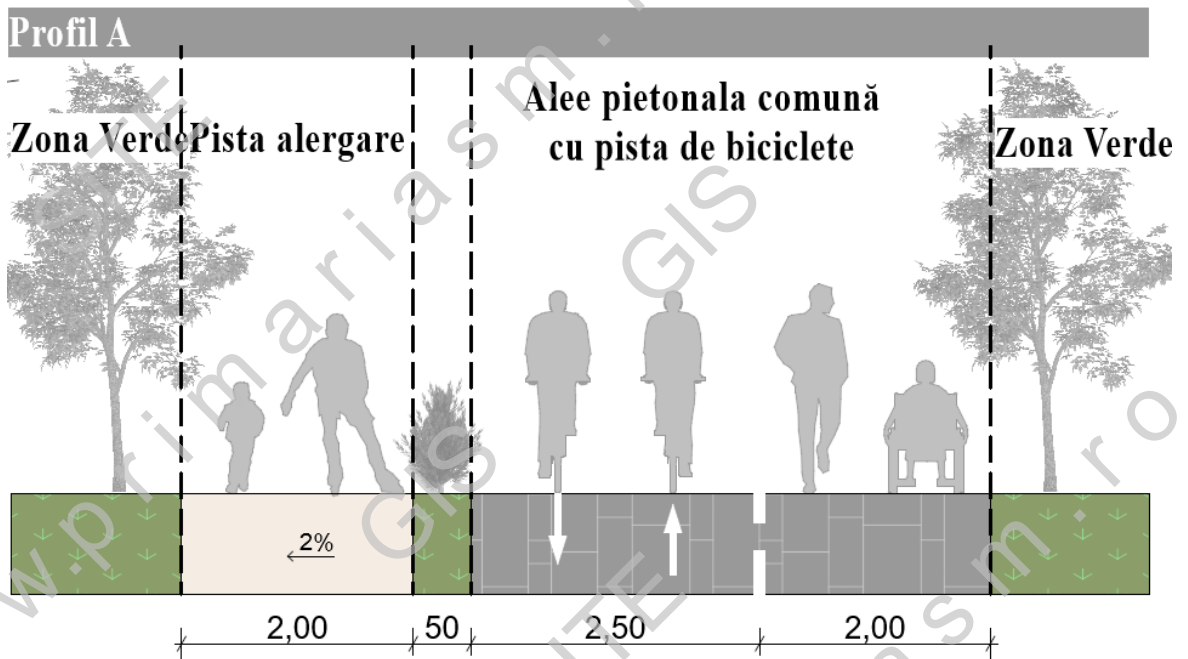
Întregul amplasament este transversat de un drum pe latura de sud, la baza digului, drum care se propune a fi modernizat cu profil B, de 4,50 m.

Se propune modernizarea accesului direct notat A.01 din zona străzii Ostrovului, și conformarea acestuia pentru a facilita accesul persoanelor cu dizabilități pe C.F. nr. 189809.

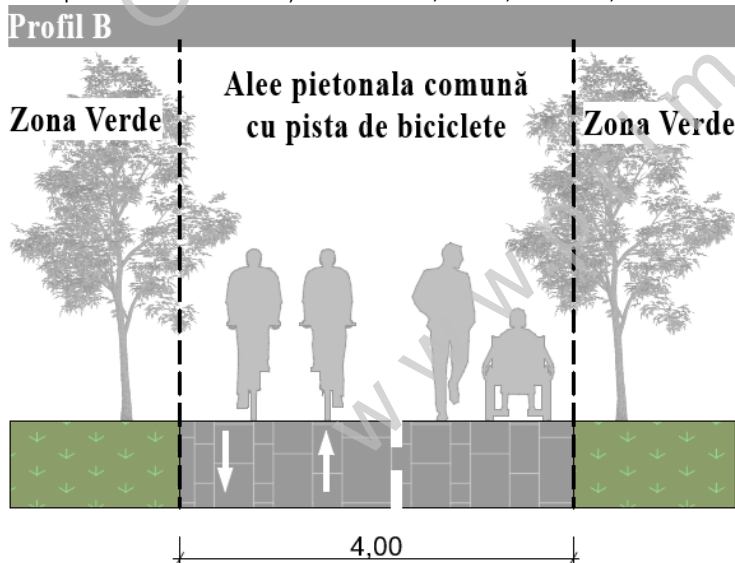
În vederea facilitării accesului atât pietonal cât și ocazional rutier, se propune continuarea rampei de acces, notată A.03, pe coronamentul digului cu o rampă până la baza digului, respectiv la drumul ce traversează situl.

Este interzis pavajul de tip asfalt și se recomandă folosirea pavajelor tip dală, din piatră naturală sau beton și se recomandă folosirea materialelor naturale precum piatră, pietriș, pământ băătorit, nisip, gazon, lemn măcinat, etc.

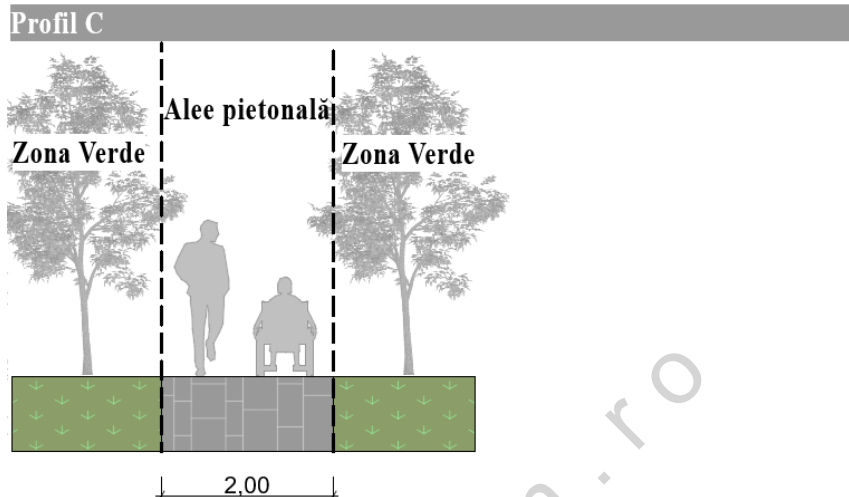
Se propun 3 tipuri de profile pentru căile de circulație:



- Profil A – Pistă de alergare și alee pietonală comună cu pista de biciclete, cu o lățime totală de 7,00 unde pista de alergare va avea 2 m și despărțită de o bandă verde de 50 cm de aleea pietonală comună cu pista de biciclete și va avea 4,50 m, unde 2,50 m sunt dedicați pistei de biciclete



- Profil B - alee pietonală comună cu pista de biciclete, va avea un total de 4,5 m din care 2,5 sunt dedicați pistei de biciclete cu dublu sens și 2,00 m sunt dedicați aleii pietonale.



- Profil C– Aleea pietonală cu lățimea de 2,00 m.

## **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare se vor executa cu condiția să deservească exclusiv spațiul studiat, să fie amplasate în subteran sau în așa fel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură

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

Nu e cazul.

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

Funcțiunea terenului este de SP – spații plantate, agrement și sport.

Spațiile verzi nu se vor acoperi cu gazon sintetic, acrilic, zgură, beton sau asfalt și alte materiale sintetice, totodată este interzisă folosirea spațiilor verzi ca loc de parcare. Este interzisă plantarea speciilor de plante erbacee și plante alohtone, specii care nu sunt native și pot deveni invazive afectând biodiversitatea locală, astfel că se recomandă doar plantarea speciilor autohtone, caracteristice peisajului.

Imprejmurile vor urma linia de proprietate. Înălțimea maximă va fi de 2,2 m. Pentru realizarea imprejmurilor se vor respecta de regula prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente. În cazul unui soclu opac înălțimea maximă este de 80cm. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenta imprejmurilor orientate spre spațiul public.

## **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Prin P.U.Z. sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicate în prezentul RLU următoarele tipuri de subunități funcționale:

- Spații plantate, agrement și sport;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Construcții și lucrări tehnico-edilitare

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Având în vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și ca avem o singură funcțiune propusă, au fost prevăzute următoarele subunitati functionale.

- Sport: Pistă de alergat, pistă pentru biciclete, zone de fitness în aer liber, terenuri de sport în aer liber (teren multifuncțional, teren volei, teren baschet, teren tenis, etc)



- Spații de joacă (Locuri de joacă pentru copii, skatepark, parkour, pistă karting electric, etc )
- Spații verzi și plantați (plantații înalte, medii și joase) de folosință generală;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, piste de alergare;
- Piațete
- Zone de picnic și barbecue
- Mobilier urban, dotări urbane, amenajări spații de joacă, de odihnă, relaxare în aer liber
- Grupuri sanitare
- Pontoane;
- Locuri de plimbat câini
- Spații de administrare și întreținere parc
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul studiat, să fie amplasate în subteran sau în așa fel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură

#### A. FUNCȚIUNI

##### A.1. Funcțiuni existente menținute

- nu este cazul

##### A.2. Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren agricol în extravilan Ta (teren liber)
- drum în extravilan
- teren neproductiv aflat în extravilan

##### A.3. Funcțiuni noi propuse

- SP – SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

##### A.4. Funcțiuni admise cu condiționări

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul studiat, să fie amplasate în subteran sau în așa fel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură

#### B. INTERDICȚII

- **Sunt interzise** orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A.3. și punctul A.4.

#### C. SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- Amplasamentul se află în zona de protecție LEA MT, LES MT, PT și LEA IT.
- Amplasamentul se află în zona inundabilă
- Amplasamentul se află în zona de protecție și zona de siguranță CFR.
- Amplasamentul se află în zona de protecție a digului;
- Amplasamentul se află în zona de protecție a cursului de apă Someș.

#### D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE



- utilizări permise:
  - Spații verzi și plantate (plantații înalte, medii și joase) de folosință generală;
  - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, piste de alergare;
  - Piațete
  - Terenuri de sport (teren multifuncțional, teren baschet, volei, tenis, etc)
  - Terenuri de fitness în aer liber
  - Zone de picnic și barbeque
  - Zone pentru skatepark, parkour, karting electric
  - Mobilier urban, dotări urbane, amenajări spații de joacă, de odihnă, relaxare în aer liber
  - Grupuri sanitare
  - Pontoane flotante ancorate de terenul beneficiarului;
  - Locuri de plimbat câini
  - Spații de administrare și întreținere parc
  - Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
  - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul studiat, să fie amplasate în subteran sau în așa fel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură
- utilizări interzise :
  - orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A.3. și punctul A.4.
  - orice fel de activități sau exploatare de terenuri care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației sau poluarea vizuală
  - activitățile producătoare de noxe sau depozitarea deșeurilor

#### CONDIȚIONĂRI:

Conform avizului de amplasament favorabil eliberat de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Satu Mare cu numărul **6040260201036** din 17.02.2026

Avizul este condiționat de:

- ÎN ZONA EXISTENȚĂ LEA MT, LES MT, PT ȘI LEA IT.
- AVIZ FAVORABIL EXCLUSIV PENTRU FAZA PUZ.
- Se vor respecta condițiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea rețelelor de cabluri electrice și cu normativul, norme tehnice și prescripții aplicabile în vigoare.

Conform avizului de amplasament favorabil eliberat de către M.A.D.R. cu numărul 641 din 16.12.2025

Avizul este condiționat de:

- Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Satu Mare în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr .18/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.



- Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 267 /02.04.2024 emis de către Primăria Municipiului Satu Mare, Județul Satu Mare, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.
- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.
- Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Conform avizului de amplasament favorabil eliberat de către CFR cu numărul 9/4/3177 din

02.10.2024

Avizul este condiționat de:

1. În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016, de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin legea nr. 89/1999, se atrage atenția că în limita a 20,00 m de o parte și de alta față de axul liniei cf publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare. În această zonă C.N.C.F. „CFR” S.A. poate iniția în caz de nevoie exproprieri pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii. în condițiile legii.
2. C.N.C.F. „CFR” S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100 m la stânga și la dreapta căii ferate). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F. „CFR” S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.
3. Întrucât terenul beneficiarului se învecinează cu terenul CFR, împrejmuirea va respecta limita de proprietate. Se interzice încălcarea terenului CFR.
4. Suntem de acord cu propunerea Planului Urbanistic Zonal de amplasare a construcțiilor la distanța minimă de 38,00 m față de linia ferată Ep. Bihor - Halmeu.
5. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară, se va solicita avizul CFR, în conformitate cu prevederile Ordinului 2031/2020, și autorizația CFR pentru începerea lucrărilor, emise de Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj.
6. Se vor respecta condițiile și prevederile din Documentul de avizare nr. 41/I.6/2.09.2024 al CTE - Sucursala Regionala CF Cluj și din Procesul verbal nr. 1914/2024 al comisiei întrunită la fața locului -Secția L6 Satu Mare.

Conform avizului de gospodărire a apelor eliberat de către Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală de apă Someș-Tisa cu numărul 89 din 12.12.2025.

Avizul este condiționat de:

- După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus, pentru lucrările în legătură cu apele este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor, în baza unei documentații tehnice întocmită conform Odrinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, de un proiectant certificat de Ministerul Apelor și Pădurilor.
- Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage după sine răspunderea administrativă, după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr.107 /1996, cu



modificările și completările ulterioare, în cazul producerii de prejudicii persoanelor fizice și/sau juridice.

- Responsabilitatea proiectării și dimensionării lucrărilor propuse prezentate în documentația tehnică revine proiectantului; datele și informațiile cuprinse în documentația tehnică sunt asumate de către beneficiar.
- Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Terenul de amplasament se află în extravilanul Municipiului Satu Mare.

Loturile propuse pentru realizarea investiției cu destinație de SP – Spații plantate, agrement și sport aparțin municipiului Satu Mare și au folosința actuală: teren arabil și drum, respectiv neproductiv și drum, aflate în extravilan. În prezent terenul se află în stare avansată de degradare, acesta fiind neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară introducerea terenului studiat în suprafață de 151 540 mp în intravilan.

Indicii urbanistici propuși :

P.O.T. propus max. 1,00 %

C.U.T. propus max. 0,01

Regim de înălțime: P

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform planșei “Reglementari 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 Iuoraș