

PROIECT Nr. 9/2024

Faza: P.U.Z.

ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.

- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

- ZONĂ DE LOCUIT

MUN. SATU MARE, C.F. NR. 187447, JUD. SATU MARE

**BENEFICIARI: SABOU MARIUS-FLORIN
ȘI SABOU RAMONA-MARIA**

Nr. Ex. 1

ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN – ZONĂ DE LOCUIT

MUN. SATU MARE, C.F. NR. 187447, JUD. SATU MARE

BORDEROU

PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
Solicitari ale temei program
Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva
 - 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 2.1. Evolutia zonei
 - a. Date cu privire la evolutia zonei
 - a. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - b. Potential de dezvoltare
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii
 - b. Relationarea zonei cu localitatea
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - a. Aspecte critice privind circulatia in zona
 - a. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
 - a. Relationari intre functiuni
 - b. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - c. Aspecte calitative ale fondului construit
 - d. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
 - e. Asigurarea cu spatii verzi
 - f. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
 - g. Principalele disfunctionalitati
 - 2.6. Echipare edilitara

- a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
- a. Principalele disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

- a. Relatia cadru natural – cadru construit
- a. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- b. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
- c. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- d. Evidentierea potentialului balnear si turistic

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

- a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- a. Organizarea circulatiei feroviare
- b. Organizarea circulatiei navale
- c. Organizarea circulatiei aeriene
- d. Organizarea circulatiei pietonale

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa

3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

3.6.5. Telecomunicatii

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

- a. Tipuri de obiective de utilitate publica
- a. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

4. Concluzii – masuri in continuare

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

- 1. Rolul R.L.U.
- 1. Baza legala a elaborarii
- 2. Domenii de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 1. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4. Reguli cu privire la echiparea edilitara
5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

III. Zonificare functionala**PIESE DESENATE**

U1 Plan de încadrare zonă

U2. Situația existentă - priorități sc. 1:500

U3. Reglementări urbanistice – zonificare sc. 1:500

Ed1. Reglementări echipare edilitară sc. 1:500

U4. Proprietatea asupra terenurilor sc. 1:500

U5. Propunere mobilare sc. 1:500

U6. Ilustrare urbanistică

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

Iulie 2025

**ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.
- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN – ZONĂ DE LOCUIT**
MUN. SATU MARE, C.F. NR. 187447, JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

ȘEF PROIECT,

arh. BABICI NICOLAE

COLECTIV DE ELABORARE

- Arhitectură,

arh. Csomai Erika Izabella

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu

Iulie 2025

ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN – ZONĂ DE LOCUIT

MUN. SATU MARE, C.F. NR. 187447, JUD. SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN – ZONĂ DE LOCUIT
AMPLASAMENT:	MUN. SATU MARE, C.F. NR. 187447, JUD. SATU MARE
BENEFICIARI:	SABOU MARIUS-FLORIN ȘI SABOU RAMONA-MARIA
PROIECTANT:	ERYZA DESIGN S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Iunie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Zona studiată este amplasată în municipiul Satu Mare și are o suprafață de 599 mp, fiind identificată prin Cartea Funciară nr. 187447, nr. cadastral 187447, proprietatea domnului Sabou Marius-Florin și a doamnei Sabou Ramona-Maria. În prezent, terenul este situat în extravilanul municipiului.

Parcela este liberă de construcții și are următoarele vecinătăți:

- Nord-Est – proprietate privată;
- Sud-Est – proprietate privată;
- Sud-Vest – proprietate privată;
- Nord-Vest – domeniu public – strada Panait Cerna.

Prin tema de proiectare se propune introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia pentru funcțiunea de zonă de locuit.

Reglementările urbanistice propuse sunt următoarele:

- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 0,90;
- regim maxim de înălțime: S/D + P + 1E/M.

Accesul auto și pietonal la amplasament se realizează din strada Panait Cerna, prin accesul propus și reglementat prin prezenta documentație de urbanism.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea elaborării prezentei documentații au fost analizate următoarele documente urbanistice și acte administrative:

- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Satu Mare, care au fost anulate prin Sentința civilă nr. 127/CA a Tribunalului Satu Mare, rămasă definitivă prin Decizia Curții de Apel Oradea nr. 904;
- prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, aplicabil în lipsa unui Regulament Local de Urbanism în vigoare;
- Planurile Urbanistice Zonale aprobate în zona adiacentă amplasamentului, respectiv documentațiile aprobate prin H.C.L. nr. 122/24.06.2010, H.C.L. nr. 91/31.05.2012, H.C.L. nr. 158/2014 și H.C.L. nr. 275/25.08.2022, în vederea corelării soluției urbanistice propuse cu dezvoltarea existentă și cu reglementările urbanistice aprobate în zonă;
- Certificatul de Urbanism nr. 953/01.11.2024 emis de Primăria Municipiului Satu Mare;
- Avizul de oportunitate nr. 20/27.05.2025 emis de Primăria Municipiului Satu Mare, care stabilește condițiile de reglementare urbanistică pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

În vederea fundamentării soluției urbanistice propuse au fost întocmite și utilizate următoarele studii și documentații de specialitate:

- ridicare topografică vizată de O.C.P.I.;
- studiu geotehnic;
- documentația pentru obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- documentațiile tehnice privind echiparea edilitară și racordarea la rețelele de utilități existente.

c. DATE STATISTICE

Terenul studiat are o suprafață de 599 mp, este liber de construcții și este încadrat în categoria de folosință arabil, fiind situat în extravilanul municipiului Satu Mare. Prin reglementările propuse se urmărește introducerea terenului în intravilan și stabilirea condițiilor urbanistice necesare edificării unei locuințe individuale, cu funcțiunile complementare aferente.

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zona studiată există documentații de urbanism aprobate pentru terenurile învecinate, care au contribuit la dezvoltarea funcțiunii de locuire de-a lungul străzii Panait Cerna. Amplasamentul reglementat prin prezenta documentație nu a făcut obiectul unei documentații de urbanism aprobate anterior, iar prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca scop introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare valorificării acestuia în concordanță cu dezvoltarea existentă a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. EVOLUȚIA ZONEI****a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Satu Mare, într-un areal aflat într-un proces continuu de dezvoltare rezidențială. În ultimii ani, în vecinătatea amplasamentului au fost aprobate și implementate mai multe documentații de urbanism care au condus la extinderea intravilanului și la dezvoltarea funcțiunii de locuire, precum și la realizarea infrastructurii rutiere și edilitare necesare. Prezenta documentație se înscrie în direcția de dezvoltare deja conturată a zonei și urmărește completarea acesteia prin introducerea terenului studiat în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice aferente.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, cu front la strada Panait Cerna, într-o zonă caracterizată predominant prin funcțiunea de locuire individuală. În imediata vecinătate există locuințe realizate și ansambluri rezidențiale dezvoltate în baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate, precum și rețele tehnico-edilitare care permit asigurarea utilităților necesare investiției. Zona dispune de acces la rețeaua de circulații existentă și beneficiază de posibilitatea racordării la infrastructura edilitară, ceea ce conferă amplasamentului condiții favorabile pentru dezvoltarea propusă.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, datorită amplasării în imediata vecinătate a unor zone rezidențiale deja reglementate și dezvoltate, precum și existenței infrastructurii de circulație și a rețelilor de utilități în zonă. Introducerea terenului în intravilan contribuie la completarea firească a frontului construit de-a lungul străzii Panait Cerna și la utilizarea eficientă a terenului, în concordanță cu evoluția urbanistică existentă și cu reglementările aprobate pentru terenurile învecinate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat în municipiul Satu Mare, pe strada Panait Cerna, în partea de nord a localității, fiind amplasat în extravilan, în imediata vecinătate a limitei intravilanului și a unor zone de locuire deja reglementate prin documentații de urbanism aprobate.

Parcela are o suprafață de 599 mp și prezintă următoarele vecinătăți:

- Nord-Est – proprietate privată;
- Sud-Est – proprietate privată;
- Sud-Vest – proprietate privată;
- Nord-Vest – domeniu public – strada Panait Cerna.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Amplasamentul beneficiază de acces direct din strada Panait Cerna și este integrat într-o zonă aflată într-un proces de dezvoltare rezidențială, caracterizată prin existența locuințelor individuale și a unor ansambluri rezidențiale reglementate prin Planuri Urbanistice Zonale aprobate. Relaționarea cu localitatea este asigurată prin rețeaua de circulații existentă, iar proximitatea infrastructurii edilitare permite racordarea investiției la rețelele de utilități publice existente.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord a municipiului Satu Mare, într-o zonă de câmpie, caracterizată prin relief plan, fără denivelări semnificative care să influențeze soluția urbanistică propusă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în climatul temperat-continental, specific Câmpiei Someșului, cu influențe oceanice din vest și nord-vest. Circulația generală a maselor de aer este caracterizată prin predominanța advecțiilor de aer temperat-oceanic, precum și prin pătrunderi de aer continental din est și nord-est în sezonul rece și influențe mediteraneene din sud-vest.

Conform studiului geotehnic elaborat pentru amplasament, terenul prezintă condiții favorabile realizării investiției propuse, urmând ca soluțiile de fundare să fie stabilite prin proiectele de specialitate elaborate în fazele ulterioare de proiectare.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Accesul la terenul studiat se realizează din strada Panait Cerna, drum aflat în domeniul public al municipiului Satu Mare, care asigură legătura amplasamentului cu rețeaua de circulații a localității.

În prezent, nu au fost identificate disfuncționalități majore privind accesibilitatea terenului care să împiedice realizarea investiției propuse.

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Strada Panait Cerna asigură capacitatea de circulație necesară deservirii investiției propuse. Prezenta documentație nu prevede realizarea unor trasee noi de circulație și nu propune modificarea configurației rețelei stradale existente. Accesul auto și pietonal la amplasament se va realiza din strada Panait Cerna, în condițiile stabilite prin avizele și acordurile emise de autoritățile competente

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Satu Mare și este liber de construcții, având categoria de folosință arabil. În vecinătatea amplasamentului predomină funcțiunea de locuire individuală, dezvoltată atât în baza documentațiilor de urbanism aprobate anterior, cât și prin construcții existente.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Amplasamentul se învecinează cu proprietăți private având predominant funcțiunea de locuire și beneficiază de acces direct din strada Panait Cerna, ceea ce permite integrarea funcțională a investiției propuse în cadrul dezvoltării existente a zonei.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent, terenul este liber de construcții, indicatorii urbanistici existenți fiind:

- P.O.T. existent = 0,00%;
- C.U.T. existent = 0,00.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din vecinătate este alcătuit preponderent din locuințe individuale și ansambluri rezidențiale dezvoltate în baza documentațiilor de urbanism aprobate, caracteristice zonei de locuire.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona beneficiază de infrastructura edilitară necesară, existând posibilitatea racordării investiției propuse la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, în condițiile stabilite prin avizele emise de deținătorii de utilități.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În prezent, terenul este liber de construcții. Prin documentația de urbanism se propune asigurarea suprafeței minime de spații verzi în conformitate cu reglementările urbanistice propuse, acestea urmând să fie amenajate în incinta parcelei.

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate riscuri naturale care să împiedice realizarea investiției propuse. Condițiile de fundare și măsurile constructive necesare vor fi stabilite prin studiul geotehnic și prin proiectele de specialitate elaborate în fazele ulterioare.

h. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente nu a evidențiat disfuncționalități majore care să împiedice reglementarea urbanistică a terenului și realizarea investiției propuse. Principala limitare este faptul că terenul este situat în extravilan, aspect ce impune introducerea acestuia în intravilan prin elaborarea și aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII**

Zona în care este amplasat terenul studiat este echipată cu rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, amplasate în zona străzii Panait Cerna. Existența acestor rețele permite asigurarea utilităților necesare investiției propuse, în condițiile stabilite prin avizele emise de administratorii și deținătorii rețelelor edilitare.

b. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente nu a evidențiat disfuncționalități majore privind echiparea edilitară a zonei care să împiedice realizarea investiției propuse. Racordarea la rețelele existente se va realiza în conformitate cu avizele și condițiile tehnice emise de deținătorii de utilități.

2.7. PROBLEME DE MEDIU**a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT**

Amplasamentul este situat într-o zonă aflată în proces de dezvoltare rezidențială, fără elemente naturale deosebite care să impună măsuri speciale de protecție. Prin funcțiunea propusă și reglementările urbanistice stabilite, se asigură o integrare armonioasă a viitorului fond construit în cadrul natural și construit existent.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu este situat în arii naturale protejate și nu face obiectul unor riscuri naturale sau antropice care să împiedice realizarea investiției propuse. Eventualele riscuri specifice procesului de construire vor fi gestionate prin soluțiile tehnice adoptate în fazele ulterioare de proiectare și execuție.

c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În zona studiată nu au fost identificate puncte sau trasee ale infrastructurii de transport ori ale rețelelor edilitare care să genereze riscuri sau restricții majore pentru investiția propusă. Amplasarea construcțiilor și realizarea bransamentelor se vor face cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele emise de deținătorii de rețele.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În perimetrul studiat nu există monumente istorice, situri arheologice sau alte valori de patrimoniu construit ori natural care să necesite instituirea unor măsuri speciale de protecție.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Amplasamentul nu este situat într-o zonă cu potențial balnear sau turistic și nu sunt identificate elemente care să impună reglementări specifice din acest punct de vedere.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului, pentru prezenta documentație s-a desfășurat procedura de informare și consultare a publicului. În cadrul etapei de informare și consultare a publicului nu au fost formulate observații sau obiecții cu privire la soluția urbanistică propusă.

Prezenta documentație urmărește introducerea terenului în intravilan și reglementarea acestuia pentru funcțiunea de locuire, în concordanță cu dezvoltarea urbanistică existentă și cu documentațiile de urbanism aprobate pentru terenurile învecinate.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În vederea fundamentării soluției urbanistice propuse au fost întocmite ridicarea topografică și studiul geotehnic aferente amplasamentului.

Ridicarea topografică evidențiază configurația plană a terenului și elementele existente în zonă, constituind baza elaborării documentației de urbanism.

Conform studiului geotehnic, terenul prezintă condiții favorabile pentru realizarea investiției propuse. În cadrul investigațiilor geotehnice, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de 3,00 m, iar soluțiile de fundare vor fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare, în conformitate cu recomandările studiului geotehnic.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Satu Mare au fost anulate prin Sentința civilă nr. 127/CA a Tribunalului Satu Mare, rămasă definitivă prin Decizia Curții de Apel Oradea nr. 904.

În lipsa unui Plan Urbanistic General și a unui Regulament Local de Urbanism în vigoare, prezenta documentație a fost elaborată cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, precum și în conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate, ale Certificatului de Urbanism și ale documentațiilor de urbanism aprobate în zona adiacentă amplasamentului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat într-o zonă de câmpie, caracterizată prin relief plan și condiții favorabile dezvoltării funcțiunii de locuire. Soluția urbanistică propusă valorifică caracteristicile naturale ale terenului, fără a impune intervenții majore asupra cadrului natural.

Prin reglementările propuse se urmărește integrarea armonioasă a viitoarei construcții în contextul construit existent, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de amplasare stabilite prin prezenta documentație.

Clădirile propuse vor avea un regim maxim de înălțime S/D + P + 1E/M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00 m și înălțimea maximă la coamă de 15,00 m, asigurând o integrare corespunzătoare în cadrul construit al zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Prezenta documentație nu propune modificări ale rețelei de transport public. Accesul auto și pietonal la amplasament se va realiza din strada Panait Cerna, în conformitate cu reglementările urbanistice propuse și cu avizele obținute.

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Accesul pietonal la amplasament se va realiza din strada Panait Cerna, utilizând circulațiile publice existente. Prezenta documentație nu propune modificări ale circulațiilor pietonale existente.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 599,00 mp și reglementarea acestuia pentru funcțiunea de zonă de locuit, cu funcțiunile complementare aferente.

Delimitarea zonelor funcționale propuse este prezentată în planșa „Reglementări urbanistice – Zonificare”, iar bilanțul teritorial este următorul:

Zona funcțională	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Zonă de locuit	0,00	0,00	599,00	100,00
– Zonă construibilă	0,00	0,00	209,65	35,00
– Căi de circulație rutieră	0,00	0,00	149,75	25,00
– Spații verzi	0,00	0,00	239,60	40,00
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	0,00	0,00	599,00	100,00

Reglementările urbanistice propuse sunt următoarele:

- funcțiune: zonă de locuit;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 0,90;
- regim maxim de înălțime: S/D + P + 1E/M;
- înălțime maximă la cornișă: 10,00 m;
- înălțime maximă la coamă: 15,00 m.

Condițiile privind modul de ocupare și utilizare a terenului, amplasarea construcțiilor, retragerile față de limitele de proprietate, asigurarea acceselor, a locurilor de parcare și a spațiilor verzi sunt stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații și sunt reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – Zonificare”.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă a investiției propuse se va realiza prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe strada Panait Cerna, în condițiile stabilite prin avizul operatorului de apă și canalizare. Branșamentul și căminul de apometru vor fi realizate conform normelor tehnice în vigoare și condițiilor impuse de operatorul rețelei.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Panait Cerna, în conformitate cu avizul operatorului rețelei. Apele pluviale provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate vor fi gestionate în incinta proprietății, iar evacuarea acestora se va realiza în condițiile stabilite prin avizul de specialitate și cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

3.6.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșament la rețeaua de distribuție existentă în zonă, în conformitate cu avizul emis de operatorul sistemului de distribuție și cu respectarea condițiilor tehnice impuse de acesta.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșament la rețeaua de distribuție existentă pe strada Panait Cerna, în conformitate cu avizul tehnic emis de operatorul de distribuție și cu respectarea condițiilor tehnice prevăzute de acesta.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Asigurarea serviciilor de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, în conformitate cu avizele și condițiile tehnice emise de operatorii de telecomunicații.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform Deciziei etapei de încadrare emise de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare, elaborarea și aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal nu poate avea efecte semnificative asupra mediului și nu necesită efectuarea evaluării de mediu.

Amplasamentul nu este situat în arii naturale protejate și nu intră sub incidența prevederilor privind protecția habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Prin realizarea investiției propuse:

- nu se introduc activități cu caracter poluant;
- nu se generează emisii semnificative în aer, apă sau sol;
- alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se vor realiza prin racordarea la rețelele publice existente, în condițiile stabilite prin avizele de specialitate;
- deșeurile rezultate în perioada de execuție și exploatare vor fi colectate selectiv și gestionate conform prevederilor legislației în vigoare;
- se vor amenaja spațiile verzi prevăzute prin documentația de urbanism, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul construit și la menținerea unui echilibru între suprafețele construite și cele plantate.

Prin măsurile propuse, investiția se încadrează în cerințele de protecție a mediului și nu produce efecte negative semnificative asupra factorilor de mediu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Prezenta documentație nu propune realizarea unor obiective noi de utilitate publică. În vederea asigurării accesului la parcela reglementată, se delimitează zona destinată căilor de comunicație, conform planșei „Reglementări urbanistice – Zonificare”, aceasta urmând a asigura accesul auto și pietonal la amplasament.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul reglementat prin prezenta documentație este proprietate privată, aparținând beneficiarilor.

Circulația juridică a terenurilor este prezentată în planșa „Proprietatea asupra terenurilor”. Prezenta documentație nu propune modificări ale regimului juridic al proprietății și nu instituie reglementări privind transferul unor suprafețe de teren din proprietatea privată în domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se crează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuințe.

ȘEF PROIECT
arh. BABICI NICOLAE

Întocmit,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) stabilește condițiile de ocupare și utilizare a terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal și reprezintă regulamentul aferent acestuia, elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Satu Mare, prezentul Regulament Local de Urbanism devine parte integrantă a documentației de urbanism și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul stabilește condițiile de ocupare și utilizare a terenului, precum și regulile privind amplasarea, conformarea și autorizarea construcțiilor și amenajărilor din zona reglementată.

Prevederile prezentului regulament se aplică împreună cu legislația în vigoare și vor fi interpretate în concordanță cu modificările ulterioare ale acesteia.

Valabilitatea prezentului Plan Urbanistic Zonal se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Satu Mare de aprobare a documentației.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism a fost elaborat în baza următoarelor acte normative și reglementări tehnice:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000;
- celelalte acte normative incidente în domeniul urbanismului, construcțiilor, protecției mediului și echipării edilitare.

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică exclusiv terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Regulamentul stabilește condițiile de utilizare și ocupare a terenului, precum și regulile de amplasare și autorizare a construcțiilor și amenajărilor aferente funcțiunii propuse.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament, ale documentației P.U.Z., ale Regulamentului General de Urbanism, precum și ale tuturor actelor normative și avizelor aplicabile.

Orice modificare a reglementărilor aprobate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se poate realiza numai în condițiile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor legislației privind protecția mediului și a condițiilor stabilite prin avizele și acordurile obținute.

Pe amplasamentul studiat nu există monumente istorice, situri arheologice sau alte elemente de patrimoniu natural ori construit care să impună măsuri speciale de protecție. Lucrările de construire și echiparea edilitară vor fi realizate astfel încât să nu producă efecte negative asupra factorilor de mediu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, precum și ale reglementărilor tehnice în vigoare privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Construcțiile vor fi proiectate și executate astfel încât să fie asigurate cerințele fundamentale privind rezistența și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și protecția mediului, siguranța și accesibilitatea în exploatare, protecția împotriva zgomotului și utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va realiza cu respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate și a aliniamentului stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Se vor respecta prevederile Codului civil, ale Ordinului nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică, precum și celelalte reglementări tehnice aplicabile.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Toate construcțiile vor beneficia de acces carosabil și pietonal din strada Panait Cerna, în condițiile stabilite prin prezenta documentație și cu respectarea avizelor emise de autoritățile competente.

Accesele vor fi dimensionate astfel încât să permită desfășurarea în condiții de siguranță a circulației și accesul autospecialelor de intervenție.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, în condițiile stabilite prin avizele emise de administratorii rețelelor.

Lucrările de echipare edilitară se vor realiza cu respectarea prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este identificat prin C.F. nr. 187447, nr. cadastral 187447 și are suprafața de 599 mp.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea indicatorilor urbanistici, a retragerilor minime și a celorlalte condiții stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Suprafața minimă destinată spațiilor verzi va fi de 40% din suprafața terenului, conform reglementărilor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Împrejmuirile vor putea fi realizate pe limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului civil și a reglementărilor legale în vigoare. Acestea vor fi astfel concepute încât să nu afecteze vizibilitatea în zona accesului din strada Panait Cerna și să permită accesul la rețelele edilitare, atunci când este cazul.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este constituit dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), destinată funcțiunii de zonă de locuit, pentru care se stabilesc reglementări unitare privind modul de ocupare și utilizare a terenului.

Reglementările cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică întregului teren reglementat și vor sta la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

UTR – ZONĂ DE LOCUIT (L)

Funcțiune predominantă: - locuințe individuale

Funcțiuni complementare admise: -

- anexe gospodărești;
- servicii compatibile cu funcțiunea de locuire, desfășurate cu respectarea legislației în vigoare;
- accese, parcuri, spații verzi, rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Utilizări interzise:

- activități industriale și de producție incompatibile cu funcțiunea de locuire;
- unități poluante sau care generează riscuri pentru sănătatea populației;
- depozități și alte activități incompatibile cu caracterul rezidențial al zonei.

Regimul maxim de înălțime: S/D + P + 1E/M

- Înălțime maximă la cornișă: 10,00 m
- Înălțime maximă la coamă: 15,00 m

Condiții de amplasare:

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 5,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform prevederilor Codului civil, la 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre, respectiv la minimum 2,00 m în cazul fațadelor cu ferestre. În situația realizării unei locuințe cuplate, se admite amplasarea construcției pe limita de proprietate, în conformitate cu zona edificabilă stabilită prin prezenta documentație și cu respectarea prevederilor legale aplicabile;
- prin amplasarea construcțiilor se va asigura accesul autospecialelor de intervenție, în conformitate cu reglementările specifice privind securitatea la incendiu

Acces auto:

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Panait Cerna, situată pe latura nord-vestică a proprietății, în condițiile stabilite prin avizele autorităților competente.

Parcarea autovehiculelor:

Locurile de parcare vor fi asigurate exclusiv în incinta proprietății, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 la H.G. nr. 525/1996 și a reglementărilor tehnice aplicabile. Nu se admite ocuparea domeniului public cu locuri de parcare aferente construcției.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- P.O.T. max.= 35% C.U.T.max.= 0,9 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care

completeaza ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Aspectul exterior al clădirilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, cu volumetrii simple și echilibrate, utilizând soluții constructive și materiale durabile, în vederea integrării armonioase în caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria construcțiilor va fi simplă, coerentă și adaptată funcțiunii propuse, evitându-se elementele decorative excesive sau nejustificate.
- Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi adaptat funcțiunii clădirii și expresiei arhitecturale propuse. Se interzice realizarea integrală a fațadelor din pereți cortină.
- Acoperișurile vor putea fi tip terasă sau tip șarpantă, cu pante adaptate soluției arhitecturale propuse. În cazul acoperișurilor în pantă, învelitoarea va fi realizată din materiale ceramice sau metalice, în culori neutre, armonizate cu ansamblul construcției.
- Tinichigeria va fi tratată unitar și discret, fiind recomandată utilizarea unor soluții constructive care să contribuie la integrarea armonioasă a clădirii în peisajul construit.
- Finisajele exterioare vor utiliza materiale de calitate, specifice arhitecturii contemporane, precum tencuieli decorative, cărămidă aparentă, beton aparent, plăci ceramice, piatră naturală, sticlă și elemente metalice. Se interzice utilizarea materialelor și finisajelor care afectează calitatea imaginii urbane.
- Culoarele fațadelor vor fi neutre sau pastelate, armonizate cu specificul zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente pe suprafețe dominante.
- Tâmplăria exterioară va fi realizată din lemn, aluminiu sau PVC, în culori compatibile cu arhitectura construcției.
- Elementele adiacente construcției (terase, copertine, balustrade, pergole, scări exterioare etc.) vor fi integrate în compoziția arhitecturală a clădirii și vor utiliza materiale și finisaje compatibile cu aceasta.
- Se admit firme și elemente de semnalistică aferente funcțiunilor autorizate, amplasate pe fațade, cu respectarea prevederilor legale aplicabile. Se interzic bannerele, mesh-urile și panourile publicitare amplasate pe fațadele clădirilor.
- Instalațiile și echipamentele tehnice (aparate de climatizare, antene, contoare, cabluri etc.) vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul fațadelor orientate către spațiul public.

ȘEF PROIECT

arh. BABICI NICOLAE

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA