



**S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L**

C.U.I. 37855342

jud. Satu Mare

tel. mobil: 0040 748 618 111

**N.r. PROIECT: 425/2022**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE SPATIU**  
**COMERCIAL**

**CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - ELABORARE ȘI  
APROBARE P.U.Z.**

**în mun. Satu Mare, str. Sătmărel, nr. 33,  
județul Satu Mare**

**beneficiar: CIOBANU VLAD și soția MCHALE AMY TRIONA**

**Iunie 2023**



## BORDEROU PIESE SCRISE

### Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Introducere, date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii, măsuri în continuare

### Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificare funcțională
4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale
5. Unități teritoriale de referință

### Volumul 3. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI

#### PROPUSE PRIN P.U.Z.

## BORDEROU PIESE DESENATE

### URBANISM

0. Plan de încadrare în teritoriu	pl. U 0	sc. 1: 5 000
1. Incadrarea în zonă	pl. U 1	sc. 1: 2 000
2. Situația existentă	pl. U 2	sc. 1: 500
3. Reglementări urbanistice. Zonificare	pl. U 3	sc. 1: 500
4. Reglementări tehnico-edilitare	pl. U 4	sc. 1: 500
5. Circulația terenurilor. Proprietăți	pl. U 5	sc. 1: 500
6. Ilustrare urbanistică	pl. U 6	sc. 1: 500

## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. DATE GENERALE

- 1.1 **Denumirea proiectului** Construire Spațiu Comercial  
- Elaborare și aprobare PUZ
- 1.2 **Beneficiar:** Ciobanu Vlad și soția Mchale Amy Triona
- 1.3 **Proiectant general:**  
S.C. Studio Arhitectură Lazin S.R.L.
- 1.4 **Proiect nr.** 425/2021
- 1.5 **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- 1.6 **Obiectul lucrării - elemente de temă**

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru terenul sus menționat situat în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilanul localității, str. Sătmărel, nr. 33- amplasament pe care beneficiarii intenționează să-l reglementeze în vederea construirii unui spațiu comercial etc.

Parcela este accesibilă din strada amplasată pe latura nordică și vestică a zonei reglementate, de pe **str. Sătmărel** - arteră de circulație principală în zonă, aflate în zona sudică a orașului.

Terenul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **1 511,00 mp pentru terenul cu nr. CF. 164467**, conform Extrasului de Carte Funciară. Acesta este în proprietatea beneficiarilor, având folosința de curți construcții, respectiv arabil.

Prin P.U.Z. se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscrise în C.f. cu nr. cad. 164467.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele temei, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii și a exigentelor programului arhitectural.

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcții, după caz demolări, dezlipiri, alipiri etc.

În funcție de opțiunea beneficiarului se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- a. zonificare/ organizare funcțională
- b. asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii
- c. organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente și propuse
- d. organizarea infrastructurii tehnico/edilitare
- e. stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului
- f. stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare. Prin PUZ se propune schimbarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zonă de servicii cu



funcțiuni compatibile și complementare, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților fiind descrisă în partea desenată.

### 1.7 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport:

- Ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stereo 70 la scara 1:500 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Radu Soponar.
- Certificat de urbanism nr. 590/22.07.2022- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extrase CF nr. 164467,
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și RLU municipiul Satu Mare- preliminar.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

- *planșa nr. 0- încadrare în PUG*
- *planșa nr. 1- încadrare în localitate*
- *planșa nr. 2- situația existentă*

### 2.1 Evoluția zonei

Satu Mare (în maghiară Szatmárnémeti - pronunțat Satmar, în germană Sathmar- pronunțat Sacmer), vechea denumire românească Sătmar sau Sătmar-Mintiu, este un municipiu reședință de județ și cel mai mare oraș al județului Satu Mare, România.

Municipiul Satu Mare apare menționat documentar în secolul al XII-lea într-o cronică sub forma Castrum Zothmar. În evul mediu pe teritoriul actual Satu Mare funcționau două așezări umane: Satu Mare și Mintiu, despărțite de cursul râului Someș. O etapă importantă în dezvoltarea ulterioară a orașului este unirea celor două așezări, o dată cu dobândirea titlului de "oraș liber regal" în anul 1712.

Orașul Satu Mare cunoaște o dezvoltare accentuată în cea de-a doua jumătate a secolului al XIX-lea, când s-a extins considerabil suprafața construită a acestuia. De asemenea s-a realizat lucrări considerabile de infrastructură. Urmând ca în 1872 să se stabilească legătura feroviară cu Sighetul Marmăției și Carei, apoi în 1844 cu Baia Mare. În 1881 s-a introdus rețeaua de iluminat public.

Orașul Satu Mare devine centru de județ după reforma administrativă din 1926, configurație care se va păstra în toată perioada interbelică.

În timpul celui de-al doilea Război Mondial, orașul este grav afectat de bombardamente, fondul construit fiind majoritar afectat.

În anii 50 orașul cunoaște o dezvoltare majoră: se construiesc noi cartiere de locuințe, concomitent cu dezvoltarea industrială transpusă în construirea de fabrici.

Amplasamentul studiat se află în zonă mixtă de industrie și servicii - conform PUG și RLU Satu Mare preliminar, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea parcelelor studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zona de studiu este omogenă, are un caracter urbanistic rural..

Terenul are în prezent funcțiunea de zonă nereglementată urbanistic din lipsa unei documentații de urbanism valabilă, conform CF - zonă de construcții industriale și edilitare.

Se propune reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de zonă mixtă industrie și servicii, în zonă mixtă pentru activități productive și servicii: în scopul construirii unor clădiri cu funcțiuni mixte cu caracter industrial, civil și industrial, desființări clădirii existente etc.



## **2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți**

Amplasamentul studiat se află în zonă de locuințe/ spații verzi private- conform PUG și RLU Satu Mare preliminar, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea parcelei studiate prin PUZ.

Se propune reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de zonă de locuit în zonă pentru servicii cu funcțiuni compatibile și complementare: în scopul construirii unor clădiri cu funcțiuni mixte cu caracter comercial, etc.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din str. Sătmărel- pe două laturi ( nord și vest).

Amplasamentul studiat se învecinează:

- spre nord: str. Sătmărel , respectiv zonă de locuit
- spre sud : zonă spații verzi publice – respectiv albia canalului Homorod
- spre vest : str. Sătmărel , respectiv zonă spații verzi publice, școală
- spre est: canal ANIF, respectiv zonă de locuit

## **2.3 Elemente de cadru natural**

**Situare** - Amplasamentul studiat se află în intravilan, reglementat conform PUG și RLU Satu Mare expirat - ca zonă de locuințe, într-o zonă favorabilă dezvoltării urbanistice și ușor accesibilă din punct de vedere a infrastructurii rutiere și a transportului public. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă mixtă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare.

Aspectul arhitectural din zonă este omogen, construcțiile existente în zonă fiind locuințe unifamiliale pe lot propriu și respectiv este în vecinătatea unei școli gimnaziale.

Investiția este benefică din punct de vedere urbanistic, dată fiind tendința de dezvoltare în acest areal al zonelor de locuit, lipsa dotărilor comerciale din zonă și densificarea urbanistică a zonei din intravilan.

Parcela de teren proprietatea beneficiarului este învecinată cu terenuri intravilane preponderent cu funcțiunea de cu zonă de locuințe și zone sub apă.

**Relieful** terenului este aproape plat, diferențele maxime de nivel ale terenului de amplasament fiind de 0,71 m pe o distanță de 12.85 m, cotele de nivel variind între 120,21 și 119.50.

Câmpia Someșului pe care se află municipiul este o câmpie aluvială recentă în care râul cu același nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

Câmpia pe care este situat teritoriul studiat este o câmpie de divagare pe suprafața căreia vechiul Someș, ca râu principal, și-a despletit albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor fiind evidente. Un element definitoriu pentru zona de studiu este și canalul Homorod

### **Reteaua hidrografică**

Din punct de vedere a bazinului hidrologic se poate menționa ca pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasă râurilor, fiind în legătură cu râul Someș și canalul Homorod, având fluctuații de nivel în funcție de nivelul râurilor, depinzând de regimul de precipitații.

Pe amplasament nu a fost interceptată pânza de apă freatică până la o cotă de – 6,00 m.

**Clima.** Din punct de vedere climatic amplasamentul se află în zona de climat temperat-continental, moderat .



Din punct de vedere climatic mun. Satu Mare se află în zona de climat temperat-continental, moderat. În această zonă iernile sunt mai lungi și verile mai moderate. Temperatura medie anuală în Satu Mare este de  $9,7^{\circ}\text{C}$ . Valorile medii ale temperaturilor înregistrate la Satu Mare se prezintă astfel: primăvara  $10,2^{\circ}\text{C}$ , vara  $19,6^{\circ}\text{C}$ ; toamna  $10,8^{\circ}\text{C}$ ; iarna  $-1,7^{\circ}\text{C}$ . Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (1000 – 1200 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120. Conform hărților climaterice prevăzute de STAS 6472/ 2-83, terenul studiat se încadrează în zona III.

**Geologia.** Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic se găsește la limita dintre Depresiunea Panonică (în nord- Câmpia Someșului, respectiv compartimentul estic Câmpia Tisei) și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară.

La sfârșitul terțiarului, fundamentul Depresiunii Panonice se divizează, iar părțile rezultate se scufundă inegal, blocul someșan se scufundă mai mult, formând bazinul unui lac izolat de Lacul Panonic Central.

Sedimentarul din depresiune este reprezentat prin marmele cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresifiate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip ( argile pe alocuri) cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează straturile de argilă prăfoasă și argilă grasă galben - cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică.

O mare însemnătate o au depozitele mai noi, cuaternare, care apar în zona de câmpie și la contactul ei cu spațiul montan, aceste formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

**Riscuri naturale** – În studiile de specialitate pentru amplasament nu au fost identificate riscuri naturale datorate inundațiilor sau alunecărilor de teren sau riscuri geologice.

Conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013, în baza macrozonării seismice, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "E", având  $K_s=0,12$ ,  $a_g=0,15$  și  $T_c=0,7$  sec.

Zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macro zona de intensitate seismică VII, cu o perioadă de revenire de c.c.a. 100 ani, conform, MSK.

Zona este grevată de zona de protecție de inundabilitate a canalului Homorod

## 2.4 Circulația

Circulațiile în zonă sunt asigurate de pe strada Sătmărel (DJ 194), stradă care asigură accesul rutier în dublu sens pe direcția Satu Mare – Terebești, fiind un drum amenajat cu două benzi cu o lățime de 5.75 m și o lățime a profilului stradal total de 17.30 m în zona studiată; strada este limitrofă pe laturile nordică respectiv vestică a parcelei. Traficului în zonă studiată este moderat. Străzile sunt asfaltate, nu sunt amenajate trotuarele.

Se propune accesul pe parcelă dinspre strada Sătmărel (DJ 194), circulațiile în zonele noi parcelate vor fi asigurate din drumul existent.

## 2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate sunt preponderent cu funcțiuni de zonă de locuit în intravilan.

Terenul este ușor accesibil, dispune de rețele edilitare aflate la strada .



Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Amplasamentul este adiacent străzii Sătmărel, unde se află toate utilitățile, de unde se vor asigura:

- rețeaua de electricitate
- rețeaua de apă potabilă
- rețeaua de canalizare.

Amplasamentul permite racordarea noilor investiții la rețelele stradale existente, rețelele la care viitoarele construcții vor fi branșate.

## **2.6 Bilanț teritorial, indicatori**

În limita zonei studiate având o suprafață totală de 10 582.95 mp, din care terenul reglementat însumează **1 511,00 mp**- teren aflat în proprietatea beneficiarului - **care are folosința de curți construcții și teren agricol în intravilan**, având funcțiunea de zonă de locuit în intravilan conform CF și PUG, bilanțul teritorial al actualelor folosințe pentru întreaga zonă studiată prin PUZ, este următorul :

Nr. crt	specificația	suprafața mp.	%
1	<b>Zonă reglementată prin PUZ</b>	<b>1 511,00</b>	<b>14,27</b>
2	Zonă locuit	2 760,25	26,08
3	Zonă căi de comunicație rutieră	1 145,00	10,82
4	Zonă ape, canale, șanțuri	3 056,90	28,89
5	Zonă spații verzi publice	2 020,00	19,09
6	Zonă căi de comunicație pietonală	89,80	0,85
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>		<b>10 582,95</b>	<b>100,00</b>

## **2.7 Proprietatea terenurilor**

*- planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor*

În proprietatea publică se înscriu următoarele terenuri reglementate prin PUZ :

- terenuri proprietate publică de interes național: Canalul Homorod și canalul din estul parcelei – 2793.45
- terenuri proprietate publică de interes județean: străzile – compuse din: strada Sătmărel în intravilan – respectiv drum județean 194, șanțuri, spații verzi și trotuare de la stradă:  
 - terenuri publice de interes județean – 3 527,90 mp
- terenuri proprietate privată: 1 511,00 mp - terenul proprietate privată a beneficiarului, reprezentând terenul reglementat compus din: parcelele cu nr. cad. 164467.  
 - terenuri proprietate privată din vecinătate: 2 750,60 mp

## **2.8 Echiparea tehnico-edilitară**

Amplasamentul se va branșa la rețeaua de apă, canal și electricitate.

La stradă se găsesc rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețelele de electricitate de joasă tensiune, respectiv rețelele de canalizare a apelor menajere uzate.



Se propune rețea de canalizare a apelor pluviale, apele pluviale vor fi colectate într-o rețea internă de canalizare, care se va descărca în canalul de la capătul parcelei (canal, respectiv șanțul drumului județean), apele fiind trecute în prealabil printr-un deznisipator și separator de hidrocarburi.

## **2.9 Probleme de protecția mediului**

Au fost selectate principalele probleme de mediu cu relevanță directă pentru PUZ:

*Apa* – Asigurarea alimentării cu apă potabilă și apă menajeră a incintei propuse prin PUZ vor fi asigurate prin bransament propus.

*Canalizarea* propusă va fi de tip menajer, colectarea apelor menajere va fi asigurată prin bransament propus.

Obiectivele Naționale cu referire la sectoarele apă și salubritate au fost formulate în Programul Operațional Sectorial de Mediu (POS Mediu). POS Mediu - identifică drept prioritate nr. 1

Scopul sistemului integrat este implementarea de măsuri de prevenire sau de reducere a emisiilor în atmosferă, apă și sol, inclusiv a măsurilor privind managementul deșeurilor, pentru activitățile menționate pentru atingerea unui înalt nivel de protecție a mediului ca întreg.

Cerințele specifice privind abordarea integrat sunt transpuse în totalitate prin O.U.G. nr. 152/2005 privind prevenirea, reducerea și controlul integrat al poluării aprobat prin Legea 84/2005.

*Aer* - Activitățile din zonele propuse și învecinate constituie surse minore de poluare. Dat fiind faptul că atmosfera reprezintă cel mai larg și imprevizibil vector de propagare al poluanților, ale căror efecte sunt resimțite în mod direct și indirect de către om și celelalte componente ale mediului, se impune ca prevenirea poluării atmosferei să constituie o problemă de interes public, la nivel local, regional și național. Potențial, poluarea aerului este una dintre cele mai grave probleme ale societății actuale, atât din punct de vedere temporal - are efecte atât pe termen scurt și mediu cât și pe termen lung, dar și spațial - mobilitatea și suprafețele afectate sunt mari.

Conform Organizației Mondiale a Sănătății, cu referire la poluarea atmosferică - atunci când una sau mai multe substanțe sau amestecuri de substanțe sunt prezente în atmosferă în cantități sau pe o perioadă care pot fi periculoase pentru oameni, animale, sau plante și contribuie la punerea în pericol sau vătămarea activității sau bunăstării persoanelor. Zona studiată poate fi considerată zonă cu emisii normale sub aspectul poluării cu pulberi în suspensie (surse majore: traficul rutier).

Calitatea aerului este exprimat statistic printr-o serie de indicatori, care descriu fenomenul de poluare sub forma răspândirii în aer a unor substanțe reziduale poluante, rezultate preponderent din activitățile antropice. Datele privind cantitatea poluanților la nivelul solului (la nivelul aerului respirat) sunt furnizate de sistemele de monitorizare a calității aerului. Activitatea de locuire poate exercita un impact redus asupra tuturor factorilor de mediu, prin afectarea calității aerului, apelor, solului, generarea deșeurilor de diverse tipuri și prin utilizarea resurselor naturale.

*Sol* – Nu s-au identificat în zonă soluri deteriorate prin întocmirea de studii geotehnice, care să impună consolidări sau interzicerea de a se construi. Pentru colectarea deșeurilor s-a implementat proiectul ISPA privind gestiunea deșeurilor la nivel județean, fiind astfel înlăturată o sursă de poluare a solului. Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele și vor fi colectate periodic de către firmele specializate cu care beneficiarii vor face contracte de prestări servicii.

*Riscuri naturale* – Zona studiată nu se află în zone cu risc de inundații, zone erodate, sau zone expuse la risc de inundație de la ploi însemnate cantitativ sau topirea zăpezii, ca măsură preventivă este necesară întreținerea și decolmatarea permanentă a rigolelor și șanțurilor drumurilor județene și de incintă. În zona studiată terenurile agricole nu reclamă cerințe ameliorative.

Zonarea teritorială – Teritoriul administrativ este diferențiat în funcție de destinația principală a terenurilor și în conformitate cu necesitățile populației. Zonarea propusă prin prezentul PUZ asigură



dezvoltarea zonei, are un acces bun la infrastructura localității.

Conștientizarea publicului - Creșterea responsabilității publicului față de mediu. Primăria informează cetățenii despre hotărârile adoptate de Consiliul Local. Regulamentul Local de Urbanism propus prin PUZ impune procedurile de aprobare a obiectivelor de investiții.

Clădirile propuse prin varianta de mobilare a zonei studiate vor fi accesibile din străzile existente.

Pentru asigurarea calității vieții în zona studiate se vor propune zone verzi private în procentaj de minim 25%.

O alta problema de mediu este și asigurarea cerințelor impuse de PSI adică asigurarea acceselor libere cu gabarit liber minim de 3x 3.5 m.

Soluțiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal nu au efecte cumulative negative pentru locuitori și nici pentru zonele învecinate principalele obiective fiind:

- reglementarea urbanistică
- asigurarea cu sisteme de alimentare cu apă, respectiv cu sistem canalizare;
- depozitarea deșeurilor- în incinta parcelei propuse pe o platformă betonată - în europubele care vor fi transportate periodic de către o firmă specializată;
- reducerea/eliminarea riscurilor naturale;
- eficientizarea energetică prin extinderea rețelei de alimentare;
- creșterea gradului de conștientizare asupra problemelor de mediu.

Având în vedere activitățile economice prezente și viitoare, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ asupra mediului și a stării de sănătate a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății în context transfrontalier.

Riscuri naturale: - Nu este cazul.

Asigurarea protecției peisajului:

Interzicerea realizării de construcții care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului;

Adoptarea de elemente arhitecturale adecvate, optimizarea densității în zonele edificabile concomitent cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a amenajărilor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă.

Impunerea refacerii stratului vegetal și plantarea acestuia după fiecare construcție realizată.

Zonarea teritorială:

Informarea și conștientizarea cetățenilor privind valoarea tipurilor de ecosisteme și măsurile necesare pentru protejarea acestora.

Respectarea regimului de construire și distanțelor minime de protecție față de ecosisteme. Se recomandă crearea de legături între aceste zone, care să permită dezvoltarea faunei și florei caracteristice și evaluarea corectă și de detaliu a biodiversității din zona proiectelor.

Punerea în valoare a peisajului și amenajarea de spații verzi acolo unde este posibil.

Conservarea resurselor:

Încurajarea investițiilor ce utilizează surse regenerabile de energie- respectiv amplasarea de panouri fotovoltaice pe clădiri.

Creșterea responsabilității populației.

Creșterea responsabilității publicului față de mediu.

Se elimină poluarea din surse difuze.

Având în vedere amplasarea în cadrul localității, activitățile prezente și viitoare din zonă, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Planul Urbanistic Zonal are un impact pozitiv asupra mediului și a stării de sănătate a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății, nu vor afecta caracteristicile speciale sau patrimoniul cultural. În urma





analizei in prezentul PUZ nu se pune problema depășirii standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului.

Indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

*Pentru parcaje în funcție de mobilarea parcelei care va fi autorizată în etapele următoare ( DTAC, PT) se va ține cont de Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism și Anexa 1 la HCL 350/29.09.2023 emisă de Consiliul Local Satu Mare.*

În zona studiată nu există riscuri naturale (alunecări de teren). De asemenea prin mobilarea propusă se respectă zona de inundabilitate a canalului Homorod.

De asemenea amplasamentul nu se află în zonă protejată istorică sau cu valori de patrimoniu.

## **2.10 Opțiuni ale populației**

Oportunitatea prezentei investiții s-a stabilit prin avizul emis de Primăria municipiul Satu Mare cu nr. 8/17.02.2023 privind reglementarea terenului aflat în proprietatea beneficiarului, aflat în intravilanul localității în vederea utilizării acestora pentru funcțiunile propuse prin prezenta documentație.

Propunerea de reglementare: a indicatorilor urbanistici pentru zona studiată este benefică din punct de vedere urbanistic, având în vedere lipsa de deservire a zonei cu dotări comerciale și tendința de dezvoltare din zona studiată.

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

– planșa nr. 3- reglementări urbanistice

– planșa nr. 4- reglementări echipare edilitară

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare a prezentului PUZ sunt: studiu geotehnic și studiu topografic. Din concluziile acestor studii, a reglementărilor PUG-ului municipiului Satu Mare, a strategiilor de dezvoltare a municipiului, poate menționa că realizarea investiției propuse este benefică, dat fiind caracterul zonei.

### **3.2 Reglementari urbanistice conf. PUG**

– planșa nr. 1- încadrare în localitate

În extrasul de carte funciară amplasamentul studiat este notat ca teren arabil și curți construcții în intravilan, scopul acestei documentații fiind schimbarea destinației zonei din curți construcții cu destinație de locuit în zonă cu funcțiunea de zonă mixtă de servicii și de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare, după avizarea și aprobarea P.U.Z. conform legislației în vigoare. Menționăm inexistența PUG -ului Satu Mare ca expirat și anulat, deci nu sunt reglementari pe zona studiată.



### **3.3 Reglementări conform Certificatul de Urbanism nr. 590 din 22.07.2022**

La cererea beneficiarilor, în vederea reglementării urbanistice a zonei studiate, Primăria Municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 590/22.07.2023, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul / zona studiată sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

Imobilul este proprietate privată a Ciobanu Vlad și Mchale Amy Triona.

Terenul este situat în intravilan conform CF.

Funcțiunea existentă este de teren agricol, categoria de folosință arabil în intravilan.

Regim economic:

- folosință actuală : teren arabil intravilan și curți construcții intravilan conform CF

- folosință propusă prin documentații de urbanism aprobate: nu sunt.

Reglementări fiscale: nu sunt.

Regim tehnic:

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea reglementării ca zonă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare.

### **3.4 Valorificarea cadrului natural**

Prin propunerile de urbanism se dorește valorificarea amplasamentului, densificarea urbanistică și revitalizarea zonei studiate.

### **3.5 Modernizarea și organizarea circulației**

Accesul carosabil și auto se păstrează, se mai propune un acces auto de pe latura vestică nu se propun străzi sau profile noi de stradă.

Străzile existente asigură accesul în două sensuri, profil existent fiind de minim 15,00 m lățime- din care 5,80 m carosabil.

În interiorul parcelei se propun ale carosabile cu lățime minimă de 7,00 m care să asigure fluxurile auto necesare pentru parcajele.

*Pentru parcaje în funcție de mobilarea parcelei care va fi autorizată în etapele următoare (DTAC, PT) se va ține cont de Anexa 5 al RGU și Anexa 1 la HCL 350/29.09.2023 emisă de Consiliul Local Satu Mare.*

### **3.6 Zonificare funcțională, reglementări**

Teritoriul zonei studiate include zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală, canale și vecinătăți.

Pe amplasament urmează a se realiza o zonă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare.

### **3.7 Bilanț teritorial existent / propus**

#### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ ÎN ZONA REGLEMENTATĂ prin PUZ**

Nr. crt	Specificația	suprafața mp.	%
1	Zonă mixtă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare – IS	679,95	60,00





2	Zonă spații verzi private (Sp)	341,05	22,57
3	Zonă căi de comunicație rutieră, alei , rigole ( Cr)	325,00	21,50
4	Zonă căi de comunicație pietonale ( Cr)	165,00	10,93
<b>TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ</b>		<b>1 511,00</b>	<b>100,00</b>

### **3.8 Indicațori urbanistici maximali**

- P.O.T. propus = 45,00 %, C.U.T. propus = 1,00
- Zonă de locuit și servicii: P.O.T. propus = 45,00 %, C.U.T. propus = 1,20
- Regim de înălțime S, D, P pana la P+1E
- H max. aplicabil construcțiilor = +16,00 m
- h cornișă / streșină max. aplicabil construcțiilor = +12,00 m
- Retrageri de la aliniament - pentru construcții principale - min. 3,00 m față de strada existent la nord vest, retragere laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil, respectiv zona de protecție a canalelor.

### **3.9 Dezvoltarea echipării edilitare**

Amplasamentul este adiacent străzii Sătmărel (DJ194), la stradă se găsesc următoarele rețele: rețeaua de electricitate, respectiv LEA 0,4 KV, rețeaua de apă potabilă , rețeaua de canalizare.

Amplasamentul permite racordarea noilor investiții la rețelele stradale.

Canalizare pluvială: se va colecta apa pluvială, se trece prin deznisipatoare și separatoare de uleiuri, urmând a fi deversate în canalul adiacent părții sudice ce a parcelei.

Încălzire- se va face în regie proprie.

Se propun ca sursă de energie alternativă – amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș, respectiv pe acoperișurile tip terasă.

Colectarea deșeurilor- se va prevedea o platformă betonată în incinta parcelelor unde vor fi amplasate europubele, de unde vor fi transportate la groapa de gunoi.

### **3.10 Protecția factorilor de mediu**

Nu este necesară evaluarea de mediu deoarece planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificările prin Legea nr.49/2011 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și completările ulterioare.

Prin propunerile urbanistice din P.U.Z. soluțiile adoptate (cu respectarea măsurilor de protecție în dezvoltarea propusă) impactul asupra mediului nu va fi semnificativ și nu va produce efecte ireversibile.

Prin propunerile P.U.Z. se va asigura un cadru unitar creând posibilitatea de dezvoltare durabilă în context local și zonal pe un termen mediu de 2 -10 ani.

Reglementările funcționale - zonificarea privind dezvoltarea în teritoriu sunt corelate cu cerințele temei, precum și cu aspecte ce vizează protecția mediului. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică și asigură corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile din Planul Urbanistic General. Soluțiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal nu au efecte cumulative negative pentru localitate și nici pentru zonele învecinate, principalele obiective fiind:

- zonarea și reglementarea urbanistică





- depozitarea deșeurilor- pe platforma de gunoi propusă în incinta- în europubele care vor fi transportate periodic de către o firmă specializată;
- reducerea/eliminarea riscurilor naturale;
- eficientizarea energetică;
- creșterea gradului de conștientizare asupra problemelor de mediu.

Zona studiată poate fi considerată zonă cu emisii normale sub aspectul poluării. În general sursele cu potențial impact pot fi relativ numeroase și diverse. Însă din punct de vedere al cerințelor HG 1076/2004, măsurile pentru monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului generate de implementarea prezentului P.U.Z., în conformitate cu rezultatele analizei prezentate, nu au fost identificate potențiale efecte semnificative în urma implementării prezentului plan.

### **3.11 Obiective de utilitate publică**

- *planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor*  
Nu sunt.

### **3.12 Circulația terenurilor**

- *planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor*  
Nu este cazul.

## **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Conform temei de proiectare, terenul proprietate privată a beneficiarilor se va utiliza ca zonă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare.

Modificările se vor înscrie în Planul Urbanistic General al municipiului Satu Mare.

În vederea avizării prezentei documentații de urbanism se propun soluții care să îndeplinească condițiile din avizele cerute prin Certificatul de Urbanism, respectiv Avizul de Oportunitate:

- preluarea condițiilor de avize
  - amplasamentul va avea destinația IS- zonă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare
  - teritoriul reglementat prin P.U.Z. : parcelele cu nr. Cad. 164467, în suprafață de 1 511,00 mp. Acesta va fi reglementat, conform proiectului nr. 425/2022 elaborat de S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L., faza P.U.Z.
- Indicatori urbanistici maximali propuși pentru zona reglementată prin PUZ:
- P.O.T. propus = 45,00 %, C.U.T. propus = 1,00
  - Zonă de locuit și servicii: P.O.T. propus = 45,00 %, C.U.T. propus = 1,20
  - Regim de înălțime S, D, P pana la P+1E
  - H max. aplicabil construcțiilor= +16,00 m
  - h cornișă / streșină max. aplicabil construcțiilor = +12,00 m
  - Retrageri de la aliniament - pentru construcții principale - min. 3,00 m față de strada existent la nord vest, retragere laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil, respectiv zona de protecție a canalelor.

La stradă se găsesc rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețelele de electricitate de joasă tensiune, respectiv rețelele de canalizare a apelor menajere uzate.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- schimbarea regimului juridic și tehnic al terenului



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L

C.U.I. 37855342

jud. Satu Mare

tel. mobil: 0040 748 618 111

N.r. PROIECT: 425/2022  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE SPATIU  
COMERCIAL

- schimbarea regimului economic a funcțiunilor din teren

Documentația urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării (conform Legii nr. 350 / 2001 a amenajării teritoriului și urbanismului) Consiliului Local al Municipiului Satu Mare.

Întocmit,  
Arh. Alina Roxana Lazin



## 6. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic
2. Studiu Geotehnic
3. Copie CU
4. Copii avize, acorduri
5. Copie CF

Iunie 2023