

PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE ZONĂ DE LOCUIT

**ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,
STR. VICTORIEI,
PARCELE CU NR. CAD. 189954, 189926,
JUDEȚUL SATU MARE**

Beneficiar:
VIZI AGNES ILONA și KIRA STONE S.R.L.

MAI 2025

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 ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI

PROPUSE PRIN P.U.Z.

BORDEROU PIESE DESENATE

URBANISM

0. Încadrare în zonă	pl. U 0	sc. 1: 5 000
1. Incadrarea în zonă	pl. U 1	sc. 1: 10 000
2. Situația existentă	pl. U 2	sc. 1: 1 000
3. Reglementări urbanistice. Zonificare	pl. U 3	sc. 1: 1 000
4. Reglementări tehnico-edilitare	pl. U 4	sc. 1: 1 000
5. Circulația terenurilor. Proprietăți	pl. U 5	sc. 1: 1 000
6. Propunere de ilustrare urbanistică	pl. U6, U6.1	sc. 1: 1 000
7. Profil stradal	pl. U7	sc. 1: 100

ANEXE

8. Plan de sistematizare pe verticală a terenului	pl. A1	sc. 1: 1 000
---	--------	--------------

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

- 1.1 Denumirea proiectului:** Plan Urbanistic Zonal – Parcelare zonă locuit
1.2 Amplasament: mun. Satu Mare, str. Victoriei, nr. cad. 189954, 189926, jud. Satu Mare
1.3 Beneficiar: Vizi Agnes Ilona și Kira Stone S.R.L.
1.3 Proiectant general:
S.C. Studio Arhitectură Lazin S.R.L.
1.4 Proiect nr. 536/ 2024
1.5 Faza de proiectare: P.U.Z.
1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru o zonă situată în intravilanul municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat la nord de strada Victoriei, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea dezvoltării unui ansamblu de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și circulațiile aferente.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura sud-estică a parcelei, de pe **strada Victoriei**, stradă care face legătura cu artere principale de circulație a orașului (str. Botizului) prin strada 9 Mai 1877, respectiv cu drumul județean DN 19.

Terenurile care urmează a fi reglementate prin PUZ au o suprafață cumulată de **13 437,00 mp** conform Extraselor de Carte Funciară nr. 189926, 189954. Acestea se află în proprietatea beneficiarilor, având folosința de teren arabil respectiv neproductiv în intravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, precum și condițiile în care va putea fi valorificate terenurile înscrise în **cf. nr. 189926, 189954 și nr. cadastral 189926, 189954.**

Planul Urbanistic Zonal stabilește parcellarul și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuințelor prevăzute a se realizate în perioada imediată, 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 de parcelare, întabulare și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcții.

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

- a. zonificare/ organizare funcțională
- b. asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiuni
- c. organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- 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.

Amplasamentul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare – conform P.U.G. având destinația de zonă plantată și terenuri sportive, parțial zonă de locuit. Prin PUZ este propusă schimbarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor 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 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Farcaș Sebastian Macedon.
- Certificat de urbanism nr. 534/07.06.2024- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extras CF nr. 189926, 189954
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și RLU municipiul Satu Mare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

- 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 estică a unității administrativ teritoriale a municipiului Satu Mare.

Amplasamentul studiat se află în zonă plantată și terenuri sportive conform PUG și RLU Satu Mare expirat respectiv preliminar, într-o zonă favorabilă și ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de locuințe cu funcțiuni compatibile și complementare cu regim mic de înălțime și parcelarea zonei studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este amorf, fiind în mare majoritate edificate construcții pentru locuințe, locuințe de agrement privat spre sud, terenuri libere de construcții spre sud, zona

industrială spre est. Construcțiile existente în zonă fiind majoritar locuințe unifamiliale pe strada Victoriei - nord, Zorilor și Garofiței. De asemenea în zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe respectiv parcelări pentru locuințe și servicii pe o rază mai mică de 500 m.

Investiția este benefică din punct de vedere urbanistic, dată fiind tendința de dezvoltare în acest areal al zonelor de locuit permanent și sezonier.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, în estul localității, în zona Bercu Roșu. Parcela este accesibilă din strada Victoriei limitrofă parcelei.

Amplasamentul studiat este situat pe un teren arabil cu declivități mici și se învecinează:

- spre nord, nord-est: spații verzi amenajate, agrement și sport- terenuri virane nr. cad. 182339 - teren extratabular – zonă verde, respectiv și Orizont SA și

- drum de incintă

- spre sud-est : strada Victoriei;

- spre sud-vest: zonă de locuințe - curți construcții:

 - nr. cad. 180384 - Husti Ioan

 - nr. cad. 180383 - Mihai Monica

 - nr. cad. 180382 - Randvanski Vasile

 - nr. cad. 180381 - Komsa Josef

 - nr. cad. 180380 - Czikai Ileana

 - nr. cad. 180379 - Czikai Ileana

 - nr. cad. 180378 - Mărcuț Carmen

 - nr. cad. 180377- Vizi Agnes

- spre nord-vest : zonă de locuințe - curți construcții

 - nr. cad. 157686 - Mișca Gheorghe

 - nr. cad. 178504 - Fodor Ecaterina

 - nr. cad. 156664 - Nagy Robert

 - nr. cad. 163011 - Ciarnau Ghiță

 - nr. cad. 174573 - Piscorean Margareta

 - nr. cad. 150509 - Lancz Paul

 - nr. cad. 159551- Dobie Vasile

Distanțele aproximative dintre amplasamentul studiat și anumite zone de interes sunt: aproximativ 50,65 m față de stația de betoane din est – zonă degradată, aproximativ 122 m față antena de telefonie mobilă situată la vest, aproximativ 2,5 km față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior).

Amplasamentul în care se dorește realizarea investiției este în plină dezvoltare urbanistică, într-o zonă care este predominant zonă de locuit (permanent și sezonier) având acces facil la utilitățile din zonă. Impactul investiției asupra mediului înconjurător va fi minim.

Realizarea investiției nu va avea consecințe negative asupra zonelor învecinate și nu va avea efecte negative asupra mediului înconjurător, datorită faptului că propunerea urbanistică este similară cu reglementările actuale ale zonelor învecinate.

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - Amplasamentul respectiv zona studiată este amplasată în estul municipiului Satu Mare, în intravilanul localității Satu Mare, cu accesibilitate din strada Victoriei, respectiv din strada



9 mai 1987, respectiv b-dul Henri Coandă- care face legătura cu centrul orașului respectiv DN 19(Baia Mare). Conform Cf zona de studiu este compusă din terenuri agricole, neproductiv respectiv curți construcții – în intravilan, reglementat conform PUG și RLU Satu Mare – anulat ca zonă de sport. Prin prezenta documentație se cere reglementarea ca zonă de locuințe cu funcțiuni compatibile și complementare și parcelarea zonei studiate prin PUZ.

Parcela de teren proprietatea beneficiarilor este învecinată cu terenuri intravilane preponderent cu funcțiunea de cu zonă de locuințe, respectiv zonă de spații verzi, căi de comunicație rutieră și zonă industrială.

Relieful terenului este în pantă lină, diferențele maxime de nivel ale terenului de amplasament fiind de 0,61 m pe o distanță de 45,60 m, cotele de nivel variind între 124,04 și 124,04.

Câmpia Someșului 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 comunei este o câmpie de divagare pe suprafața căreia vechiul Someș, ca râu principal, și-a despletit albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor fiind evidente.

Reteaua hidrografică. Din punct de vedere a bazinului hidrologic se poate menționa ca pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor, fiind în legătură cu râul Someș, 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 - 4,00 m.

Clima. 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°C . Valorile medii ale temperaturilor înregistrate la Satu Mare se prezintă astfel: primăvara 10,2°C, vara 19,6°C; toamna 10,8°C; iarna -1,7°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 și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. 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.

Conform fișei de foraj întocmite în avizul geotehnic pentru amplasamentul studiat, adâncimea cercetată este de - 4,00 m, terenul natural este constituit din formațiuni argiloase, acoperite cu un strat de umplutură cu grosime aproximativă de 1,20 m. Nivelul sub freatic nu s-a interceptat până la adâncimea de - 4,00 m față de nivelul terenului..

Adâncimea minimă de fundare se consideră -1,20 m, startul de fundare fiind constituit din argilă prăfoasă galbenă.

P convențional, conform STAS 3300/2-85 pentru argila prăfoasă galbenă, în stare plastic consistența și porozitate mare ($I_c=1,03$ și $e=0,70$) ; $P_{conv}= 364$ kPa.

Din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, în depuneri detritice. Se remarcă posibilitatea apariției unui supra freatic cantonat în formațiunile poroase de la suprafață.

Riscuri naturale – În studiile de specialitate la nivel PATJ pentru amplasament nu au fost identificate riscuri naturale datorate inundațiilor sau alunecărilor de teren. Conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013, terenul studiat se află în zona seismică E - conform Normativului NP055-01, caracterizată prin $ag=0.15$ și $T_c=0.7\text{sec}$.

2.4 Circulația

Circulațiile în zonă sunt asigurate de pe strada Victoriei, stradă care asigură accesul rutier în dublu sens, având o bandă pe sens, cu o lățime a profilului stradal total de 8,00 m. Traficul în zonă studiată este redus. Strada este asfaltată, având o stare bună.

Se propune accesul pe parcelă dinspre partea sudică a parcelei. Se va realiza un acces în zona rezidențială prin intermediul unui drum cu profil de 9,00 m cu o bandă în sens unic și supralărgire semi carosabile de 2,30 m pe toata lungimea carosabilă. Accesul la noile parcele se va realiza exclusiv din strada nou propusă.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte, conform R.G.U. Art.33. asigurându-se minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală.

Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiunii

Terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate sunt preponderent cu funcțiuni de zone de locuit, respectiv spații verzi.

Terenul este ușor accesibil, dispune de rețele edilitare aflate la strada Victoriei, fiind o zonă propice pentru dezvoltarea zonei de studiu.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Amplasamentul este adiacent străzii Victoriei, la stradă se găsește rețeaua de electricitate, respectiv LEA 0,4 KV, pe partea nordică a străzii. Rețeaua de apă potabilă a localității permite racordarea amplasamentului studiat de la rețelele de pe strada Victoriei, de pe partea sudică a străzii. Rețeaua de canalizare menajeră se află pe strada Victoriei pe în dreptul intersecției străzilor Victoriei cu strada Zorilor.

Amplasamentul este adiacent străzii Victoriei, unde se află toate utilitățile, de unde se vor extinde:

- rețeaua de electricitate – extindere de la strada Victoriei, din fața parcelei pe latura nordică a amplasamentului
- rețeaua de apă potabilă electricitate – extindere de la strada Victoriei, din fața parcelei pe latura sudică a amplasamentului
- rețeaua de canalizare – extindere de la intersecția străzii Victoriei cu strada Zorilor, până la finalizarea extinderii de rețele de canalizare publică proiectate pe strada Victoriei
- rețeaua de gaze – existența (Stație de reglare gaze) de la intersecția străzii Victoriei cu strada Zorilor



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 cuprinde terenurile reglementate, vecinătățile directe, strada Victoriei până la rețelele existente în zonă de ude se propune extinderea la zona reglementată având o suprafață totală cumulată de 25 341,25 mp. Terenurile reglementate conform solicitării din Avizul de Oportunitate cumulează o suprafață de 13 874,25 mp compuse din terenurile înscrise în cartea funciară cu nr. 189926, 189954, 180385, respectiv un extratabular rămasă din repetatele dezlipiri și alipiri aflat între domeniul public al orașului și domeniul privat al beneficiarilor documentației de urbanism. Terenurile în proprietatea beneficiarilor (cu nr. cad. 189926 și 189954) are o suprafață **13 437,00 mp - teren în intravilan.**

Bilanțul teritorial al actualelor folosințe pentru întreaga zonă studiată prin PUZ, este următorul :

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.

nr.crt.	denumire zonă	mp	%
	ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.	25341.25	100.00%
TEREN ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR			
	ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. - ZONA		
1	AGREMENT ȘI SPORT	12398.45	48.93%
	ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. - ZONA- L-		
2	ZONĂ DE LOCUIT	1350.65	5.33%
TOTAL TEREN ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR		13749.10	54.26%
TEREN ÎN PROPRIETATEA TERȚILOR			
3	ZONĂ - L - ZONĂ DE LOCUIT	2676.15	10.56%
4	ZONĂ - S- ZONĂ DE AGREMENT ȘI SPORT	256.45	1.01%
5	ZONĂ - ID - ZONĂ INDUSTRIALĂ	6553.80	25.86%
5	ZONĂ - SP- ZONĂ SPAȚII VERZI PUBICE	192.85	0.76%
6	ZONĂ - CT - CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	826.60	3.26%
	ZONĂ - CT - ZONĂ AFERENTĂ CĂILOR DE CO-		
7	MUNICAȚIE RUTIERĂ	1086.30	4.29%
TEREN ÎN PROPRIETATEA TERȚILOR		11592.15	45.74%

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În proprietatea publică de interes local se înscriu terenurile :

- terenuri proprietate publică de interes local: străzile în intravilan– locale cu spațiile verzi de aliniament,

În proprietatea privată se înscriu terenurile :

- terenuri proprietate privată: terenul proprietate privată a beneficiarilor documentației, proprietarii de locuințe (permanente și sezoniere) din zona de studiu, respectiv a zonei mixte de industrie și aferente cailor de comunicație rutiera de din zonă.

Se propun a fi trecute în proprietatea publică locală suprafața aferentă străzii propuse care va deservi accesul la zona rezidențială în suprafață de 2 618,95 mp.

BILANȚ TERITORIAL AL PROPRIETĂȚILOR EXISTENTE PENTRU ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.

nr.crt.	denumire zonă	mp	%
		25341.2	100.00
		5	%
ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.			
TEREN ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ - A BENEFICIARILOR			
	ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. - ZONA AGREMENT	12398.4	
1	ȘI SPORT : NR CAD.189926, 189954, 180385	5	48.93%
	ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. - ZONA- L- ZONĂ DE		
2	LOCUIT - NR. CAD. 189954,	1350.65	5.33%
	TOTAL TEREN ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A BENEFICIARILOR	13749.1	
		0	54.26%
TEREN ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A TERȚILOR			
3	ZONĂ - L - ZONĂ DE LOCUIT	2676.15	10.56%
4	ZONĂ - ID - ZONĂ INDUSTRIALĂ	6553.80	25.86%
	ZONĂ - CT - ZONĂ AFERENTĂ CĂILOR DE COMUNI-		
5	CAȚIE RUTIERĂ	1086.30	4.29%
		10316.2	
	TOTAL TEREN ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A TERȚILOR	5	40.71%
TEREN ÎN PROPRIETATE INCERTĂ			
6	ZONĂ - S- ZONĂ DE AGREMENT ȘI SPORT	256.45	1.01%
	TOTAL TEREN ÎN PROPRIETATE INCERTĂ	256.45	1.01%
TEREN ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ LOCALĂ			
7	ZONĂ - SP- ZONĂ SPAȚII VERZI PUBEICE	192.85	0.76%
8	ZONĂ - CT - CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	826.60	3.26%
	TOTAL TEREN ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ LOCALĂ	1019.45	4.02%

2.8 Echiparea tehnico-edilitară

Amplasamentul se va bransa la rețelele existente în zonă. Toate construcțiile, indiferent de gradul lor de importanță vor fi asigurate cu racorduri la utilitățile publice ale zonei.

Documentația propune următoarele soluții de asigurare a utilităților:

- alimentarea cu apă: se va realiza prin extinderea și bransarea viitoarelor imobile la rețeaua centralizată, publică, a municipiului Satu Mare, situată de-a lungul străzii Victoriei;



– canalizarea menajeră: se va asigura într-o primă fază în bazine vidanjabile etanșe, iar ulterior extinderii rețelei centralizare publică a municipiului, se propune racordarea viitoarelor imobile la rețeaua publică;

– canalizare pluvială: apele pluviale vor fi descărcate în rigola de colectare din profilul drumului, se vor pre-epura apoi se vor descărca în rețeaua de apă menajeră publică;

– alimentarea cu gaze: se va realiza prin extinderea și branșarea imobilelor la rețeaua centralizată, publică, aflată la intersecția străzilor Victoriei cu strada ;

– încălzirea construcțiilor se va realiza în soluție proprie, prin intermediul unor centrale termice individuale;

– alimentarea cu energie electrică: extinderea și branșarea imobilelor la rețeaua centralizată, publică, precum și iluminatul public pe strada nou propusă;

– evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin sistemul de salubritate al orașului.

Alte utilități publice (telefonie, CATV, Internet) vor putea fi realizate prin intermediul prestatorilor specializați.

Contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public.

La strada Victoriei se găsesc rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețelele de electricitate, de gaze, de canalizare.

Iluminatul stradal se va asigura pe strada nou propusă, prin racordarea la rețeaua electrică propusă a fi extinsă în zonă.

Servituți: Pentru amplasamentul studiat nu a fost identificate servituți și zone de protecție, stația de producere betoane (la o distanță de aproximativ 40,00 m. din estul parcelei conform studiului de impact realizat de beneficiar specifică ca nu are impact negativ pentru cea mai apropiată locuință care se află la aproximativ 10, 00 m pe direcția estică). Prin realizarea investiției nu se introduc servituți în zonă.

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 extindere de rețea și branșamente propuse.

Canalizarea propusă va fi de tip menajer, colectarea apelor menajere va fi asigurată prin branșament propus și extinderi de rețea.

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, stație de betoane).

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.

În acest sens, menționăm că între zona industrială și amplasamentul existent există o zonă tampon cu o lățime variabilă, dar de minim 1,15m pe toată lungimea de vecinătate de pe latura estică a zonei reglementate, iar suplimentar pe terenul proprietate privată a beneficiarilor se propune o zonă tampon suplimentară cu o lățime de 5,00m reglementată ca zonă de spații verzi amenajate peisager, cu recomandarea de a fi plantați arbori cu coroană deasă sau cu arbori înalți.

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 preponderent locuințe unifamiliale, care vor fi accesibile din strada propusă. De asemenea se propun a fi admise edificări de construcții în perimetrul edificabil cu funcțiuni compatibile și complementare cu funcțiunile din zonă, dar negeneratoare de riscuri tehnologice.

Pentru asigurarea calității vieții în zona studiate se vor propune zone verzi private în procentaj de minim 2-5%.

O altă problemă 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 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.

Distanțele aproximative dintre amplasamentul studiat și anumite zone de interes sunt: aproximativ 1,15 m față de zona de unități industriale – aproximativ 40 m până la stația de betoane, , aproximativ 5 km față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior).

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.

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 în 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.

În zona studiată nu există riscuri naturale (inundații și alunecări de teren).

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

Realizarea investiției nu va avea consecințe negative asupra zonelor învecinate și nu va avea efecte negative asupra mediului înconjurător, datorită faptului că propunerea urbanistică este similară cu reglementările actuale ale zonelor învecinate.

2.10 Opțiuni ale populației

Oportunitatea prezentei investiții s-a stabilit prin avizul de oportunitate emis de Primăria municipiului Satu Mare cu nr. 06/23.01.2025 privind reglementarea terenului aflat în proprietatea

beneficiarilor, 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 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 expirat și a PUG-ului preliminar, se poate menționa că realizarea investiției propuse este benefică, dat fiind caracterul zonei. Propunerea este în concordanță cu documentele de planificare a municipiului.

3.2 Reglementari urbanistice conf. PUG

- planșa nr. 1- încadrare în localitate

În extrasul de carte funciară amplasamentul studiat este notat ca teren în intravilan cu folosința de arabil respectiv neproductiv- nereglementat urbanistic din lipsa PUG/ PUZ, în PUG anulat zona reglementată avea funcțiunea de zonă de sport. Odată cu aprobarea documentației propuse se dorește schimbarea destinației zonei în curți construcții cu funcțiunea de zonă de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare, după avizarea și aprobarea P.U.Z. conform legislației în vigoare.

3.3 Reglementări conform Certificatul de Urbanism

La cererea beneficiarilor, în vederea reglementării urbanistice a zonei studiate, Primăria Municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 534 din 07.06.2024, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul / zona studiată sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

Imobilul proprietatea privată

Terenul este situat în intravilan conform CF.

Regim economic:

Funcțiunea existentă este arabil și neproductiv conform CF

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

Reglementări fiscale: teren situat în zona de impozitare C

Regim tehnic:

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

Se menționează lipsa PATI și PUG care să reglementeze parcela, anulat în instanță.

3.4 Valorificarea cadrului natural

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



3.5 Modernizarea și organizarea circulației

Accesul pe amplasament se va face din strada Victoriei, situată la sud de terenul reglementat. Se va realiza un acces în zona rezidențială prin intermediul unui drum cu *profil de 9,00 m*.

Lungimea străzilor noi propuse este de aproximativ 250 m. Va fi asigurată o parte carosabilă de minimum 3,00 m cu sens unic și trotuare de minimum 1,20 m pe o parte a străzii, pe cealaltă parte se va sigura lățimea minimă a trotuarului conform legislației în vigoare -a *normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane*, categoria de stradă propusă prin prezentul PUZ, în raport de intensitatea traficului și de funcția pe care o îndeplinește, este stradă de categoria a IV-a de folosință locală, care descarcă într-un drum de categoria a III-a - strada Victoriei.

Viteza de circulație luată în calcul pe zona rezidențială conform anexei nr. 1 a normei de proiectare și realizarea străzilor în localitățile urbane este de : 25 km/h. Partea carosabilă va avea minim 1 bandă cu lățimea benzii - respectiv lățimea carosabilă de 3 până la 3,5 m . Lățimea minimă a trotuarului pentru această categorie de drumuri este de 1,00 m. Dimensionarea numărului de benzi carosabile se face în funcție de intensitatea și caracteristicile traficului, respectiv anexei 2 din prezenta normă, respectiv: 1 bandă.

Conform anexei 4 pentru străzile cu 1 bandă de circulație nu este necesară plantarea de pomi ca și condiție de amenajare a străzii, însă propunem pe o parte un spațiu verde de 50 cm lățime între trotuar și rigola de colectare a apelor pluvială (care poate și șanț deschis).

Pentru circulația pietonilor în localități urbane lățimea conform anexei nr. 5 la prezenta normă este de 1,00 m pentru o capacitate de 800 pietoni/oră . (21 locuințe * o medie de 5 membri pe locuință = 105 rezidenți; la care se poate adăuga zilnic un plus de 15% vizitatori, rezultând un trafic pietonal de 121 persoane pe zi în zona rezidențială).

Specificăm că în prezent numărul de mașini estimate - conform cărora s-a propus prezentul profil stradal este de 21 de mașini, 1 per unitate locativă + 50% din totalul locuințelor pentru vizitatori, cumulând un trafic zilnic de maxim 32 de autovehicule, strada propusă nefiind colectoare. Astfel intensitatea traficului conform anexei nr. 1 a normei de proiectare este redusă - adică de 30 până la 160 de autoturisme pe ora/bandă de circulație.

De asemenea ca *măsură suplimentară* se va propune lărgirea străzii Victoriei în dreptul zonei reglementate, pentru a fi posibilă pe viitor lărgirea străzii Victoriei, chiar dacă în acest moment din Studiul de trafic elaborat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii - S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ÎN TRANSPORTURI - INCERTRANS S.A. nu se propune lărgirea profilului stradal, respectiv pentru strada propusă în zona de reglementare se prevede o supralărgire a benzii de circulație pe strada de categoria a IV-a - ca zonă carosabilă înierbată-pentru asigurarea tranzitării ușoare a autospecialelor, pentru staționare pe perioadă scurtă, respectiv pentru colectarea mai ușoară a deșeurilor cu autospecialele firmelor de salubritate. Se poate lua în calcul utilizarea acestei zone ca zonă shared-space, adică poate fi folosită și pentru circulații velo și pietonale.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte, conform R.G.U. Art.33. Conform Regulamentului General de Urbanism, respectiv Anexei 1 la HCL 242/06.12.2007 emis de Consiliul Local al mun. Satu Mare, pentru zonele rezidențiale predominant cu case familiale/ sau de tip vile cu regim mic de înălțime nu sunt reglementate locurile de parcare altfel decât sunt reglementate în Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996), respectiv în Legea Locuinței. Se specifică în mod expres în articolul 2.6. a anexei 1 la HCL 242 că numărul de parcări rezultă din prevederile numărului mediu de locuri de parcare prevăzută la funcțiunea respectivă, raportată la unitatea de măsură comparat minimă. În această situație pentru Planul Urbanistic Zonal propus se propune un număr mediu de 21 locuri de parcare, adică 1 loc de parcare pentru fiecare locuință în

parte / parcelă propusă. Toate parcajele propuse vor fi amenajate pe parcela proprie - exclusiv pe terenul privat al investitorului, sub formă de alee pavată/asfaltată/betonată sau în garaje.

Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență, accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

3.6 Zonificare funcțională, reglementări

Teritoriul zonei studiate include zona reglementată, respectiv căi de comunicație rutieră și pietonală, canale și vecinătăți.

Pe amplasament urmează a se realiza o zonă rezidențială cuprinzând funcțiuni precum: servicii (magazin, comerț alimentație publică); instituții publice de învățământ (grădiniță/scoală); locuințe colective și funcțiuni complementare compatibile cu regim mic-mediu; locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare compatibile cu regim mic-mediu; zonă de spații plantate, agrement, sport și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic; zonă de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente (străzi).

3.7 Bilanț teritorial existent / propus

Bilanțul teritorial al actualelor folosințelor propuse pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, este următorul :

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.			
nr.crt.	denumire zonă	mp	%
	ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.	19793.40	100.00%
1	ZONĂ - L - ZONĂ DE LOCUIT	10547.55	53.29%
2	ZONĂ - Sp- ZONĂ SPAȚII VERZI PRIVATE	586.55	2.96%
3	ZONĂ - Cr- CIRCULAȚII RUTIERE	6553.80	33.11%
4	ZONĂ - Cp- CIRCULAȚII PIETONALE	192.60	0.97%
5	ZONĂ - SP- ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE	826.60	4.18%
6	ZONA - Cm- CIRCULAȚII AURO ÎNIERBATE	1086.30	5.49%

3.8 Indicatori urbanistici maximali

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ sunt:

ZONĂ - Lm - LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

P.O.T. propus = 35,00 %,

C.U.T. propus = 0,90.

Regim de înălțime max. propus P+1E, se permit construcții de la S, D +P până la P+1E.

H streșină/cornișă max. = +8,00 m, H max. = +12,00 m de CTN respectiv cota absolută ținând cont de cota de nivel a ridicării topografice.

Retragere de la aliniament: min. 3,50 m.

Retragere față de limitele laterale și posterioare- sunt cele permise conform Codului Civil pentru clădirile cu regim mic de înălțime; Se recomandă spre latura nordică o retragere de min. 1,00 m, respectiv spre laturile de sud, est și vest- min. 2,00 m.



Excepție făcând gardul, poarta, platforme carosabile și pietonale, bransamente edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate conform actelor normative în vigoare.

Față de limitele de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin, respectiv este permisă realizarea de construcții cuplate pe parcele învecinate, având aceeași funcțiune cu condiția obținerii acordului notarial din partea proprietarului terenului afectat sau dacă proprietarul este același. Pe limitele de parcele vor putea fi realizate împrejmuiri și porți pentru accese. Va fi permisă și realizarea de construcții de tip cuplate pe parcelele învecinate și având aceeași funcțiune cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin sau dacă proprietarul parcelelor este același;

Parcajele se vor asigura pe lot propriu, 2 locuri de parcare per parcelă pentru locuințe, respectiv în concordanță cu R.G.U. Art.33.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și de odihnă/ loisir de minim 25% din suprafața terenului per parcelă.

ZONĂ - Cr - ZONĂ DE CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Profilul minim al străzilor propuse va fi de 9,00 m; accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

Va fi asigurată o parte carosabilă de minimum 3,00 m și trotuare de minimum 1,20 m pe o parte a străzii.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea și bransarea imobilelor propuse la rețeaua centralizată, publică, a municipiului Satu Mare, situată de-a lungul străzii Victoriei.

Descărcarea apelor uzate menajare se va realiza prin extinderea rețelei centralizată, publică, a municipiului Satu Mare, situată de-a lungul străzii Victoriei și racordarea fiecărei parcele în parte.

Alimentarea cu gaze se va realiza, prin extinderea și bransarea imobilelor propuse la rețeaua centralizată, publică.

Încălzirea spațiilor se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii fiecărei investiții în parte.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza extinderea rețelei stradale pentru iluminat public pe stradă și bransarea investițiilor.

Evacuarea deșeurilor menajare se va realiza prin colectarea în containere destinate exclusiv deșeurilor menajere, selectiv. Individual, pentru fiecare parcelă.

Amplasarea în profilul stradal a rețelilor tehnico-edilitare va fi conformă cu normativele specifice de proiectare (apă, canalizare, curentul electric, gaz).

Alte utilități publice (telefonie, CATV, Internet) vom putea fi realizate prin intermediul prestatorilor specializați.

Canalizare pluvială: se va colecta apa pluvială, se trece prin deznisipatoare și separatoare de uleiuri, urmând a fi deversate în sistemul de canalizare.

Încălzire - se va face în regie proprie. Asigurarea încălzirii imobilelor se va realiza în regie proprie, cu prioritate având soluțiile din surse regenerabile, respectiv prin sisteme individuale. După caz se poate asigura prin extinderea rețelei de gaze pe amplasamentul studiat.

Evacuarea deșeurilor se va face prin colectarea selectivă în europubele individual pe fiecare parcelă urmând a se contracta colectarea și depozitarea acestora cu firma specializată din comună.

Amplasarea contoarelor se va face în profilul gardului înspre interiorul parcelei private fără a afecta domeniul public. Contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gradului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public.

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 terenului, 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 - în europubele selective, în incinta parcelei, 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.

Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

3.11 Obiective de utilitate publică

— planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

Extinderea rețelelor și asigurarea acceselor auto și pietonale se vor asigura din domeniul public respectiv privat.

Documentația propune obiective de utilitate privată și publică.

Obiectivele de interes și utilitate publică propuse sunt :

a) de utilitate publică și cu utilizare liberă - realizate din investiție privată: strada în intravilan, amenajare supralărgire spre strada Victoriei.

b) cu utilizare în regim comercial (pentru care se vor achita taxe/abonamente): extindere rețele tehnico-edilitare: apă, canal, electricitate, acces la stradă din domeniul public la municipiului Satu Mare.

c) cu utilitate publică cu utilizare liberă - realizate din investiție publică: amenajare stradă, trotuare.



d) cu utilitate privată - realizată cu aport privat al beneficiarilor: extinderea rețelelor auto, pietonale și autorizarea lucrărilor pe terenurile cu nr. cadastral 189926, 189954, 180385.

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

Se propune trecerea în domeniu privat al municipiului Satu Mare a străzii propuse, având o suprafață de 2 618, 15 mp, cu profil stradal de 9 m lățime.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform temei de proiectare, terenul proprietate privată a beneficiarilor se va utiliza ca zonă cu funcțiunea de zonă rezidențială.

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: - nu e cazul
- teritoriul reglementat prin P.U.Z.: parcelele cu nr. Cad. 189926, 189954, 180385 Satu Mare, în suprafață de 12398.45 mp. Acesta va fi reglementat, conform proiectului nr. 536/2024 elaborat de S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN SRL, faza P.U.Z.
- Indicatori urbanistici maximali propuși pentru zona reglementată prin PUZ- conform cap. 3,8 a prezentului memoriu.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- schimbarea regimului juridic și tehnic al terenului
- 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 Satu Mare

Întocmit,
Arh. urb. Alina Roxana Lazin



6. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic
2. Studiu Geotehnic
3. Copii CU
4. Copii avize
5. Copii CF
6. Opis

Mai 2025

- vol. II -
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază la condițiile concrete ale amplasamentului studiat regulile de bază stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 1996.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobare prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent se integrează reglementărilor stabilite prin PUG.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor directoare urbanistice în sensul dezvoltării acesteia, în acord cu potențialul acesteia și în interesul comunității locale printr-o utilizare rațională, echilibrată și adecvată funcțional a terenurilor.

1.2. Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal prin referire la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

1.3. Autoritățile publice locale au datoria aplicării sistematice și continue a dispozițiilor Regulamentului local de urbanism pentru asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru garantarea unei bune calități a vieții, în respectul interesului general al membrilor comunității.

2. Baza legală a elaborării

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- o Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- o Legea nr. 107/1996 a apelor.
- o Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.



o Legea Nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport

o Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate.

o Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

o Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

o HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.

o H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor

o OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

o Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

o Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

o Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

o Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

o Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/2000 de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și a cadrului de conținut al Planului Urbanistic Zonal" indicativ GM-010-2000

o Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07 normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice

o Ordonanță de urgență Nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

o HGR nr. 382/2003 privind aprobarea Normei metodologice din 02/04/2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

o HGR nr. 447/2003 privind aprobarea Normelor metodologice din 10/04/2003 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și la inundații.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

3.2. RLU cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modurile de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întregul teritoriul studiat.

Excepție fac construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege.

3.3. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.4. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al unui teren, este condiționată, potrivit legii și conform prezentului regulament, de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

3.5. În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ și RLU serviciile tehnice ale administrației publice locale vor urmări:

- modul în care se încadrează obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și/sau al Autorizației de construire precum și alte cereri (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) în prescripțiile generale ale prezentului regulament;

- prescripțiile specifice din RLU (permisiuni, condiționări, restricții, indicatori maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

- precizarea, la întocmirea certificatului de urbanism, a următoarelor aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

- b) prezența unor vestigii arheologice pentru care se va solicita Certificatul de descărcare de sarcină arheologică;

- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;

- e) existența riscurilor naturale de cutremure, inundații sau alunecări de teren;

- f) existența unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

- descoperirea unor mărturii arheologice a căror salvare și protejare se impune;

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

- pentru amplasamente semnificative pe care sunt propuse obiective cu destinații reprezentative.

3.7. În cazul în care autoritatea sau o persoană fizică sau juridică privată inițiază elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, se pot aduce prezentului PUZ numai modificările permise de Legea nr. 350/2001, art 32 și 48.



3.8. Modificarea prezentului PUZ și RLU se poate face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale RLU se poate face în condițiile Legii nr. 350/2001, numai după scurgerea unei perioade de doi ani de la aprobarea lui, în baza unui aviz prealabil de oportunitate și cu respectarea filierei de informare publică - avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

4.1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante, de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție la mirosuri, etc (vezi Ord. Ministerului Sănătății nr.119/2014).

• Funcțiuni propuse: *zonă de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare compatibile cu regim mic de înălțime, zonă de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente (străzi, trotuare).*

4.2. Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT (art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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 și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale:

- aliniamentul la stradă, regimul de înălțime, volumetria și aspectul clădirilor și al împrejurimilor, indicatori POT și CUT pentru orice tip de construcție.

Se propun:

1. Zonă - Lm - locuințe cu funcțiuni complementare:

P.O.T. propus = 35,00 %,

C.U.T. propus = 0,90.

2. Zonă - Cr - zonă de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente

P.O.T. propus = 5,00 %,

C.U.T. propus = 0,1

4.3. Transformări și reparații - modernizări, demolări

Autorizarea lucrărilor de transformări, reparații sau modernizări se poate face numai cu respectarea tuturor regulilor stabilite pentru lucrări noi, cu privire la:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- siguranța construcțiilor
- amplasarea construcțiilor și retrageri minime
- asigurarea acceselor obligatorii
- echiparea tehnico-edilitară
- forma și dimensiunile construcțiilor
- amplasarea de parcaje, zone verzi și împrejurimi
- prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale corespunzător funcțiunii vizate

Demolarea/desființarea construcțiilor și amenajărilor se poate face numai cu autorizația eliberată de autoritățile publice și cu avizele prealabile prevăzute de lege.

5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

5.1. Orientarea față de punctele cardinale (art. 17 și anexa 3 la RGU)

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. Ministerului Sănătății 119/2014 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.

Se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;

5.2. Amplasarea față de drumurile publice - vezi art. 18 RGU

Pentru drumurile publice destinate transportului rutier public de toate categoriile (străzile localității), atât în intravilan cât și în extravilan s-au delimitat conform OG Nr. 43/1997 rep. privind regimul drumurilor zonele de protecție astfel :

- drumuri locale și naționale - zona drumului între limitele de proprietate ale terenurilor adiacente

Terenurile situate între limita cadastrală a drumului (aliniament) și limita zonei de protecție, rămân în proprietatea și cu folosința existentă dar au instituită servitutea de a se putea efectua lucrări de construire pe ele numai în condițiile prezentului articol și cu avizul prealabil al administratorului drumului.

În zona de protecție a drumului public se pot autoriza cu avizul prealabil al administratorului drumului:

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament

Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție a drumurilor se va face astfel :

- **utilizări permise:**

- orice lucrări în legătură cu drumurile
- orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea

distanțelor normate pentru funcțiuni protejate

- **utilizări permise cu condiții:**



- orice lucrări conexe drumurilor în zona de protecție a drumurilor cu avizul prealabil al administratorului drumului

• **utilizări interzise:**

- orice lucrări care prin amplasare, configurație sau exploatare poate genera riscuri sau disfuncționalități ale căii de comunicație și siguranței circulației (inclusiv panouri de reclamă publicitară).

5.3. Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ, planșa "Reglementări urbanistice".

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și R.L.U. prin precizarea unei distanțe între frontul clădirilor și aliniamentul stradal.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale..

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere a construcțiilor și al regimului de înălțime.

Retrageri propuse – limite edificabile:

1. Zonă - Lm - locuințe cu funcțiuni complementare:

Retragere de la aliniament: min. 3,50 m. Retrageri față de limitele laterale și posterioare – sunt cele permise conform Codului Civil pentru clădirile cu regim mic de înălțime; Se recomandă spre latura nordică o retragere de min. 1,00 m, respectiv spre laturile de sud, est și vest- min. 2,00 m.

5.4. Amplasarea în interiorul parcelei - distanțe laterale (art. 24 RGU)

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate

- în regim izolat, cu retrageri față de ambele limite laterale ale parcelei.

La stabilirea soluției de cuplare sau retragere a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare se vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Retrageri propuse – limite edificabile:

1. Zonă - Lm - locuințe cu funcțiuni complementare:

Retragere de la aliniament: min. 3,50 m. Retrageri față de limitele laterale și posterioare – sunt cele permise conform Codului Civil pentru clădirile cu regim mic de înălțime; Se recomandă spre latura nordică o retragere de min. 1,00 m, respectiv spre laturile de sud, est și vest- min. 2,00 m.

Excepție făcând gardul, poarta, platforme carosabile și pietonale, bransamente edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate conform actelor normative în vigoare. Față de limitele de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin, respectiv este permisă realizarea de construcții cuplate pe parcele învecinate, având aceeași funcțiune cu condiția obținerii acordului notarial din partea proprietarului terenului afectat sau dacă proprietarul este același. Pe limitele de parcele vor putea fi realizate împrejmuiri și porți pentru accese. Va fi permisă și realizarea de construcții de tip cuplate pe



parcelele învecinate și având aceeași funcțiune cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin sau dacă proprietarul parcelor este același;

Codul civil limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere către parcelele învecinate, stabilind următoarele distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă:

- 1,90 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă paralelă cu limita (vedere directă)

- 1,00 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă perpendiculară pe limită (vedere indirectă).

De asemenea Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploi scurse de pe acoperiș, față de funcțiunile poluante, plantații, etc. (a se vedea Codul Civil art. 576 până la 643).

Normele de protecție la incendiu stabilesc condiții care să asigure:

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate (distanțe de protecție, pereți antifoc, etc.). Se vor respecta distanțele de siguranță conform Normativ de Siguranță la foc a Construcțiilor P118-99, tabel 2.2.2. pentru construcțiile învecinate pe parcelele propuse și în incintă.

- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate, de minim 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime în cazul gangurilor. Lățimea minimă a carosabilului pentru strada propusă va fi de minim. 3,00 m lățime într-un singur sens de mers, asigurându-se o supralărgire a carosabilului cu încă 2,30 m care să deservească în caz de intervenție cu autospeciala.

Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni care să asigure :

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor
- condiții de vizibilitate asupra peisajului
- protecția la vecinătăți (zgomot, emisii poluante, mirosuri. etc.)
- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea.

Menționăm că între zona industrială și amplasamentul existent există o zonă tampon cu o lățime variabilă, dar de minim 1,15m pe toată lungimea de vecinătate de pe latura estică a zonei reglementate, iar suplimentar pe terenul proprietate privată a beneficiarilor se propune o zonă tampon suplimentară cu o lățime de 5,00m reglementată ca zonă de spații verzi amenajate peisager, cu recomandarea de a fi plantați arbori cu coroană deasă sau cu arbori înalți.

Normele speciale de proiectare stabilesc - după caz - distanțe minime între funcțiuni sau limite de parcelă care să asigure :

- funcționarea corectă și fără riscuri a proceselor tehnologice
- stabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor
- protecția și securitatea activităților și a valorilor adăpostite.

Sunt interzise cuplările între funcțiuni protejate cu alte funcțiuni poluante.

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcției noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vreo servitute asupra acestora. Excepție fac situațiile în care există acceptul autenticat al proprietarului vecin sau o hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).



6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

6.1. Accese carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei 4 la RGU și a normelor tehnice privind sarcinile de calcul și gabaritele acestora.

Trama stradală de incintă propus va avea profil de 9,00 m. Va fi asigurată conform legislației în vigoare o parte carosabilă de minimum 3,00 m și trotuare de minimum 1,00 m pe o parte a străzii, 1,20m pe partea opusă.

6.2. Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accesele pietonale din drumul public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțimea.

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se pot asigura racordarea construcțiilor la rețele edilitare,

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

În zonele și localitățile unde nu există rețele publice de apă sau canalizare, prevederile de mai sus se aplică corespunzător.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică și administratorul sistemului. În această situație, aceste lucrări se înscriu în domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare - utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații și altele speciale sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe terenuri proprietate privată, aflate în serviciul exclusiv al beneficiarului investitor și finanțate integral de acesta.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, ord. M.Transp. nr. 50/1998, ord. M.Sănătății nr. 119/2014 etc).

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (pompiestic, însorire, etc)
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

9.1. Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în PUZ și în explicitarea UTR-urilor.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, asigurarea compatibilității funcționale și urbanistice cu funcțiunea dominantă în zonă, posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor învecinate.

Zonă - Lm - locuințe cu funcțiuni complementare:

Regim de înălțime max. propus P+1E.

- se permit construcții de la S, D +P până la P+1E.

H streșină/cornișă max. = +8,00 m, H max. = +12,00 m de CTN respectiv cota absolută ținând cont de cota de nivel a ridicării topografice.

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitive aparține domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural (volumetrie, conformare, rapoarte plin - gol, materiale utilizate la fațade și învelitori, paletă cromatică, regim de înălțime, etc.) depreciază valoarea sitului și contravine tradițiilor culturale și locale, este interzisă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje (art. 33 și anexa 5 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (vezi Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor în localități urbane, precum și anexa 5 la RGU care cuprinde norme minimale de dotare).

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.



Se vor asigura locurile de parcare/ parcelă în zona reglementată de prezentul PUZ, la faza DTAC acestea vor fi marcate pe planul de situație.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (vezi Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor în localități urbane, precum și **Anexa 5 la RGU** care cuprinde norme minimale de dotare). Parcajele pot fi amplasate al sol, în clădirea/clădirile propuse.

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

1. Zonă - Lm - locuințe cu funcțiuni complementare:

Parcajele se vor asigura pe lot propriu, 2 locuri de parcare per parcelă pentru locuințe, respectiv în concordanță cu R.G.U. Art.33.

10.2. Spații verzi și plantate (art. 34 și anexa 6 la RGU)

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu încadrarea în normele minimale înscrise în anexa 6 la RGU.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul neocupat cu construcții al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la 200 mp teren în zonele de protecție și pe terenurile libere din incintele unităților de producție - depozitare

La nivelul UTR-urilor se recomandă următorii indici de spații verzi publice pentru un locuitor:

Se consideră zone verzi suprafețele plantate având mai mult de 50 mp și una din laturi de minim 3 m.

Plantațiile care se vor realiza la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o alt fel de înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.

În zonele protejate sau cu servituți stabilite conform normelor realizarea plantațiilor va fi avizată de autoritățile publice specializate (condiții de vizibilitate, securitate, siguranță în exploatare, etc).

Capacitatea zonei rezidențiale: $21 \text{ de unități locative} \times 2,6 \text{ locuitori} = 54,60 \text{ locuitori} \times 20 \text{ mp/locuitor} = 1092 \text{ mp}$ de zone verzi pe parcele private; prin documentație se propun la locuințe individuale (min 25% din suprafața terenului spații verzi conform reglementări PUZ.

Astfel:

Zonă - Lm - locuințe cu funcțiuni complementare:

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și de odihnă/ loisir de minim 25% din suprafața terenului per parcelă.

Zonă - Cr - zonă de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente

Se vor asigura spații verzi de aliniament pentru zona de căi de comunicație rutieră conform părților desenate.

10.3. Împrejmuiiri (art. 35 RGU)

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.



Împrejmuirile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică - aceste împrejmuiri sunt de interes public;
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății;

- împrejmuiri cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier. Conformarea și aspectul împrejmuirilor poate fi condiționat de autoritatea publică.

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă;

- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 2,00 m, traforată / transparentă;

- împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;

- după amplasament și funcțiunea protejată se pot adopta soluții de împrejmuire din elemente de mobilier urban sau plantații;

- împrejmuirile provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de mediul ambiant;

- În zonele protejate și cele cu servituți instituite, împrejmuirile se realizează cu acordul prealabil al autorităților publice specializate.

La realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.

Se interzice amplasarea contoarelor în afara domeniului public , chiar dacă acestea sunt amplasate pe gardul de la aliniamentul stradal (ex: gaz, electricitate). Ele pot fi amplasate în gard spre interiorul parcelei în nișe create pentru ele.

Pe limitele de parcele vor putea fi realizate împrejmuiri și porți pentru accese.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

UTR. 01 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ BIKFALVY

1. Unități și subunități funcționale

În PUZ sunt identificate, reprezentate grafic în planșe și explicitate în prezentul RLU următoarele unități și subunități funcționale :

ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Cuprinde următoarele MACROFUNȚIUNI:

- L - ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPATIBILE ȘI COMPLEMENTARE
- SP - ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE PEISAGER
- CR - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
- TE - ZONĂ CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunile admise la autorizare în zona studiată vor fi cele menționate în planșă. Reglementări urbanistice, astfel:

- Lm - Zonă de locuințe cu funcțiuni compatibile și complementare (locuințe individuale cu regim mic de înălțime)
- Sp - Zonă spații verzi plantate, agrement pe parcele private
- Cr - Zonă pentru căi de comunicație rutieră, pietonale și amenajări aferente
- Te - Zonă construcții tehnico-edilitare

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cea dominantă incluse într-o zonă funcțională vor trebui să fie complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu aceasta (să nu genereze disfuncționalități sau servituți).

ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPATIBILE ȘI COMPLEMENTARE

- Lm - Zonă de locuințe cu funcțiuni compatibile și complementare (locuințe individuale cu regim mic de înălțime)

A. Generalități

- **Funcțiuni dominante**

L - Clădiri pentru locuințe

- Locuințe amplasate în regim peisager, în regim cuplat după caz
- Locuințe individuale
- Locuințe semi-colective, duplex pe o parcelă
- Locuință alipite la calcan cu acordul proprietarului vecin
- Anexe gospodărești ne-negeneratoare de zone de protecție sanitară, garaje
- Împrejmuiri

- **Funcțiuni complementare**

Is- Zonă de servicii care nu sunt generatoare de riscuri

- Magazine și spații comerciale nu mai mari de 150 mp utili la parterul clădirilor de locuit, ateliere de manufactură și activități meșteșugărești mici, care nu generează disconfort și riscuri tehnologice, cabinete medicale individuale, cabinete veterinare, etc

Sp - Spații verzi amenajate peisager, etc

- spații verzi amenajate peisager private, perdele de vegetație la aliniamente, grădini și livezi

Cr - Căi de comunicație rutieră și pietonale, etc

- drumuri și alei de orice categorie inclusiv trotuare,
- plantații și zone verzi de aliniament
- parcaje, garaje

Te - Construcții tehnico-edilitare

- rețele edilitare, echipamente edilitare

- puncte gospodărești pentru colectare deșeuri în europubele

- **Funcțiuni tolerate**

Funcțiuni complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu zonele delimitate grafic în planșa de Reglementări Urbanistice din partea scrisă.

B. Utilizare funcțională

- utilizări permise:

- locuințe individuale și semi-colective cu înălțimea caracteristică subzonei, **în regim de aliniere peisager**, duplex amplasat pe o parcelă, cuplate sau alipite la calcan cu acordul vecinului afectat, respectiv fără acordul vecinului dacă aparține aceluiași proprietar, anexe gospodărești ne-generatoare de zone de protecție sanitară, garaje
- zone verzi, plantate, locuri de joacă pentru copii, perdele de vegetație la aliniamente, grădini și livezi
- lucrări tehnico-edilitare, puncte de colectare a deșeurilor în europubele
- cai de comunicație rutieră și pietonale
- spații de parcare și garaje private
- reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare

- utilizări permise cu condiții :

- orice funcțiune cu condiția de a fi complementare și compatibile cu zonele funcționale: exemple: magazine și spații comerciale nu mai mari de 150 mp utili la parterul clădirilor de locuit, ateliere de manufactură și activități meșteșugărești mici, care nu generează disconfort și riscuri tehnologice, cabinete medicale individuale, cabinete veterinare, etc
- Funcțiunile de servicii vor fi permise pe parcelă doar cuplate cu locuirea
- alte funcțiuni decât cele compatibile și complementare cu condiția elaborării PUD,

sau PUZ

- utilizări interzise :

- conf. pct. "C – interdicții definitive"
- orice tip de funcțiune incompatibilă cu zonele funcționale propuse
- funcțiunea de servicii independentă pe parcelă

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru construcții se vor respecta următorii indicatori:

- POT maxim 35 %
- CUT maxim 0,90
- Regimul de înălțime propus este de la S,D, $P=P+1E$ cu înălțimea maximă la streășină/ cornișă $h_{max}=+8,00$ m aplicabilă la totală $H_{max} +12,00$ m de la CTN respectiv cota absolută ținând cont de cota de nivel a ridicării topografice .
- Retrageri de la aliniament: min. 3,50 m..

Față de celelalte laturi Retrageri față de limitele laterale și posterioare – retragerile minime sunt cele permise conform Codului Civil pentru clădirile cu regim mic de înălțime; Se recomandă spre latura nordică o retragere de minim 1,00 m, respectiv spre laturile sud, est și vest – minim 2,00 m.

Excepție făcând gardul, poarta, platforme carosabile și pietonale, bransamente edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate conform actelor normative în vigoare. Față de limitele de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin, respectiv este permisă realizarea de construcții cuplate pe parcele învecinate, având aceeași funcțiune cu condiția obținerii acordului notarial din partea proprietarului terenului afectat sau dacă proprietarul este același. Pe limitele de parcele vor putea fi realizate



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

e-mail: studio.arhitectura.lazin@gmail.com

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 536/2024

P.U.Z. Parcelare zonă de locuit

mun. Satu Mare, nr. cad. 189954 și 189926

jud. Satu Mare

împrejmuiri și porți pentru accese. Va fi permisă și realizarea de construcții de tip cuplate pe parcelele învecinate și având aceeași funcțiune cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin sau dacă proprietarul parcelelor este același;

Parcagele se vor asigura pe lot propriu, 2 locuri de parcare per parcelă pentru locuințe, respectiv în concordanță cu R.G.U. Art.33. Parcarea autovehiculelor se va face în zone special amenajate, în afara tramei stradale.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și de odihnă/ loisir de minim 25% din suprafața terenului per parcelă. Pentru zona de spații verzi private din estul parcelei nu sunt permise construcții, această zonă va reprezenta o zonă tampon între zona industrială și noua zonă de locuit, sunt permise plantații de vegetație medie și înaltă.

Pentru zona de comunicație rutieră profilul străzii propuse va fi de 9,00 m; Va fi asigurată o parte carosabilă cu sens unic de minimum 3,00 m cu o supralărgire de 2,30 m care va asigura un profil carosabil mai generos în situația nevoi de intervenție ISU, respectiv pentru colectarea deșeurilor cu autospeciale și trotuare de minimum 1,00 m pe fiecare parte a străzii, Accesele și căile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

Întocmit,
Arh. urb. Alina Roxana Lazin

Mai 2025

- vol. III -

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI **PROPUSE PRIN P.U.Z.**

I. Etapizarea realizării investiției:

1. Întocmire documentație de urbanism cu studiile aferente și reglementarea, parcelarea terenului, avize și acorduri specifice.
2. Întocmire Proiect tehnic pentru obținerea autorizației de construcție cu studiile, avize și acorduri specifice, proiecte tehnice cu detalii de execuție pe specialități.
3. Execuție lucrări de construcții, instalații, amenajări de teren, sistematizare verticală și lucrări de asigurare rețele edilitare.
4. Întocmire documentații specifice topografice și de recepție a lucrărilor conform legislației în vigoare pentru notarea investiției în Cartea Funciară.

II. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

Categorii de costuri:

- costuri pentru întocmire documentație de urbanism,
- documentații tehnice, studii specifice, avize, acorduri, autorizații,
- asistentă tehnică,
- organizare de șantier,
- amenajare teren, sistematizare pe verticală,
- lucrări de construcții și instalații,
- achiziție echipamente cu sau fără montaj, dotări,
- lucrări de asigurare rețele interne edilitare,
- recepția și notarea în cartea funciară a investiției.

Toate costurile necesare pentru etapele de realizare a investiției descrise vor fi suportate de beneficiarul investiției.

Lucrările de utilitate publică sunt reprezentate de rețele edilitare care se vor extinde de la drumul național pe proprietăți private.

Alte lucrări de utilitate publică sunt amenajarea drumului public de acces în zonă reglementată împreună cu racordurile la drum dinspre sudul amplasamentului.

Drumul de incintă în care descarcă circulațiile va fi preluat în domeniul public după ce vor fi asigurate utilitățile tehnico-edilitare prin grija investitorului.

III. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

După preluarea în domeniul public a străzii propuse, autoritățile publice vor asigura mentenanța echipamentelor edilitare și a căilor de comunicație pietonale și rutiere.

Întocmit
Arh. urb. Alina Roxana Lazin

SITE

www.primarias m . ro

GLS

GLS

GLS

SITE

www.primarias m . ro