



SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caaces@smo.ro

proiect nr. 19/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru

**Zonă de servicii cu locuire
- introducere în intravilan -
pe amplasamentul identificat
zona DJ 193A, spre Amați
nr.cad. 187754, 187755, 187756, 187757 Satu Mare
extravilan municipiului Satu Mare, județul Satu Mare**



Beneficiar:
Belbe Alin-Cosmin și Sonia-Cristina
str. Bucovina nr.20-C ap.1, mun.Satu Mare, jud.Satu Mare

martie 2024





SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caacces@smo.ro

Proiect nr.
19 / 2023
PLAN URBANISTIC ZONAL
Zonă de servicii cu locuire
zona DJ193A, spre Amați, mun.Satu Mare
Beneficiar: Belbe Alin-Cosmin și Sonia-Cristina

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ
5. Concluzii, măsuri în continuare
6. Anexe

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificare funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

BORDEROU PIESE DESENATE

| | | |
|---|----|----------------|
| planșa nr. 1 – Încadrare în teritoriu | A4 | scara 1: 2.000 |
| planșa nr. 2 – Situația existentă | A3 | scara 1: 500 |
| planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare | A3 | scara 1: 500 |
| planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară | A4 | scara 1: 500 |
| planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor | A4 | scara 1: 500 |
| planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică și accese | A3 | scara 1: 500 |
| planșa nr. 7 – Profile stradale | A4 | scara 1: 200 |

martie 2024

DIRECTOR
ing. Adrian Gheorghiu





SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caacces@smo.ro

Proiect nr.
19 / 2023
PLAN URBANISTIC ZONAL
Zonă de servicii cu locuire
zona DJ193A, spre Amați, mun.Satu Mare
Beneficiar: Belbe Alin-Cosmin și Sonia-Cristina

- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Zonă de servicii cu locuire – introducere în intravilan, DJ 193A, spre Amați, extravilan municipiul Satu Mare, județul Satu Mare

1.2 Beneficiar: Belbe Alin-Cosmin și Sonia-Cristina, str. Bucovina nr.20-C ap.1, municipiul Satu Mare, jud.Satu Mare

1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare

- arh. Aurelian Gheorghiu
- ing. Adrian Gheorghiu
Colaboratori: - SC Topocad Superior SRL Satu Mare
- SC Dra Geofor SRL Satu Mare

1.4 Proiect nr.: 19 / 2023

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în extravilanul municipiului Satu Mare, spre Amați, la est de DJ193A, conform extrasului de carte funciară nr. 187754 Satu Mare, nr.cad. 187754; nr. 187755 Satu Mare, nr.cad. 187755; nr. 187756 Satu Mare, nr.cad. 187756; nr. 187757 Satu Mare, nr.cad. 187757.

Beneficiarii doresc, pe terenul aflat în proprietatea lor, realizarea unei amenajări de petreceri pentru copii cu închirierea spațiului și o casă de locuit cu birouri, platforme carosabile și pietonale, precum și alte funcțiuni necesare bunei desfășurări a activității.

Prin prezentul PUZ s-au determinat reglementările urbanistice aplicabile pentru realizarea construcțiilor, echipărilor edilitare și amenajărilor datorită faptului că prin certificatul de urbanism emis, la regimul tehnic sunt precizate următoarele: „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobat, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Fărcaș Sebastian Macedon prin SC Topocad Superior SRL Satu Mare în format electronic în sistem de proiecție Stereo70, precum și planurile cadastrale obținute de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Studiul geotehnic a fost întocmit de ing.geol. Lăpuște Dragoș-Gelu prin SC Dra Geofor SRL Satu Mare.



Au fost de asemenea consultate următoarele documentații elaborate anterior și care au legătură cu zona studiată:

- Avizul de oportunitate nr. 11 din 15.02.2024 aprobat de primarul municipiului Satu Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 686 din 05.10.2023 emis de către primarul municipiului Satu Mare;
- evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Planul Urbanistic General al municipiului Satu Mare aflat în lucru;
- studiile de specialitate la nivel de PATJ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

– planșa nr. 1- încadrare în teritoriu

– planșa nr. 2- situația existentă

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este în extravilanul municipiului Satu Mare, pe drumul județean DJ 193A, adiacent la est, având categoria de folosință arabil.

Terenurile studiate fac parte dintr-o dezmembrare operată în anul 2022, iar conform dezmembrării aprobate de OCPI toate terenurile și-au păstrat folosința ca terenuri arabile. Se remarcă faptul, coform configurației terenurilor, că se dorește realizarea unui drum de acces la parcelele noi create, dar acest drum nu este notat în CF și nici nu a fost aprobată o documentație de urbanism în acest sens.

La aproximativ 150 m spre nord, pe drumul județean se află o zonă construită cu anexe ale exploatațiilor agricole și alte construcții. Tot spre nord, la 275 m, a fost aprobată construirea unui cimitir uman. Spre sud, la aproximativ 280 m se găsește o zonă de servicii intravilan – fosta piață de mașini, respectiv locuințe – la limita intravilanului localității Amați.

Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarilor ca zonă de servicii cu locuire.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, pe DJ 193A spre Amați, în partea de sud-est a municipiului.

Acest amplasament este mărginit la vest de drumul județean DJ 193A, la nord și est de terenuri arabile extravilan, iar la sud de un teren arabil extravilan – care este folosit ca și cale de acces la terenurile din zonă.

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: adiacent la vest cu drumul județean DJ193A, 275 m spre nord se află un cimitir nou aprobat, aproximativ 3,3 km față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior).

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată la sud-est de intravilanul municipiului Satu Mare, pe drumul județean DJ 193A, spre Amați.

Relieful este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 124 m.

Clima este temperat continentală, moderată, cu influențe, după anotimp, fie din partea maselor de aer subtropicale fie a celor polar - continentale. Dominante sunt masele de aer vestic având umiditate ridicată. Temperaturile medii anuale sunt de 12 - 13 °C. Temperatura medie de iarnă este de +3 - -5 °C, mediile de vară ajungând la 15 – 20 °C cu maxime depășind uneori 35 °C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (500 – 1000 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120.

Geologia - din punct de vedere geologic, teritoriul județului face parte din unitatea structurală a Depresiunii Panonice (în nord – Câmpia Someșului, respectiv compartimentul estic – Câmpia Tisei). 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. O mare însemnatate 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 de mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

Date seismice: conform Codului de proiectare seismică - prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100-1/2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale $a_g = 0,15g$, determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, iar condițiile locale de teren sunt date de valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7$ s, a spectrului de răspuns.

Adâncimea de îngheț: conform STAS 6054-77, este de -0,80 m față de cota terenului natural.

Litologia: pe baza cercetărilor de teren și a interpretării analizelor de laborator s-a stabilit succesiunea litologică a depozitelor existente:

Foraj

Cota teren $\pm 0,00m$

| Nr. crt. | Interval de adâncime | Caracterizarea pamantului cf. STAS 1243 -83 |
|----------|-------------------------|---|
| 1 | $\pm 0,00m \div -0,40m$ | Sol vegetal |
| 2 | $-0,40m \div -1,70m$ | Praf nisipos galben |
| 3 | $-1,70m \div -4,00m$ | Nisip argilos galben-ruginiu |
| 4 | $-4,00m \div -5,00m$ | Praf nisipos galben |

Nivelul freatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -4,00 m. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură fluctuațiile nivelului râului Someș, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Condiții de fundare:

Pe baza datelor obținute, se consideră ca fundarea se va face pe stratul de „praf nisipos galben”. Adâncimea definitivă de fundare va fi stabilită de proiectantul de specialitate în funcție de necesitățile constructive.

Presiunea convențională:

- $P_{conv} = 270$ kPa în stratul constituit din „praf nisipos galben”.

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

2.4 Circulația

Accesul actual este din drumul județean DJ 193A, având o lățime de 4,76 m.

Drumul județean DJ 193A are un profil cu carosabil având câte o bandă de circulație pe sens și șanțuri cu zone verzi adiacente carosabilului. În zonă nu sunt trotuare.

Pe latura sudică parcela cu nr.cadastral 187248 se găsește un drum de acces la parcelele din zonă, având o lățime de 8 m. Acest acces este nemodernizat, fiind la stadiul de drum de pământ, iar în cartea funciară apare ca teren arabil.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

– teren „arabil” proprietate privată a beneficiarilor documentației pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, în suprafață de 2.120 mp, în prezent terenul este liber de construcții;

– terenuri „arabil” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață de 1.668 mp (terenuri vecine la nord, est și sud);

– teren „drum” domeniu public al județului Satu Mare aferent drumului județean DJ 193A, în suprafață totală de 2.066 mp.

În cadrul zonei studiate au fost identificate zone de protecție / servitute pentru drumul județean și rețele tehnico-edilitare: rețele de distribuție apă, canalizare, respectiv zona I de servitute aeronautică a Aeroportului Satu Mare.

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață de 2.408 m², bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

| Nr. crt | specificația | suprafața m ² | % |
|----------------------------|--|--------------------------|---------------|
| EXTRAVILAN | | | |
| 1 | Teren arabil, proprietate privată a beneficiarului documentației | 2.120 | 36,21 |
| 2 | Teren arabil, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice | 1.668 | 28,50 |
| 3 | Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente | 2.066 | 35,29 |
| TOTAL ZONA STUDIATĂ | | 5.854 | 100,00 |

Terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice este extravilan. Conform documentelor emise de autorități este necesară elaborarea și aprobarea unui PUZ pentru realizarea investiției propuse.

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În zona studiată bilanțul tipurilor de proprietate este următorul:

| Nr. crt | specificația | suprafața m ² | % |
|----------------------------|--|--------------------------|---------------|
| 1 | Proprietate privată a beneficiarilor, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren arabil extravilan | 2.120 | 36,21 |
| 2 | Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren arabil extravilan | 1.668 | 28,50 |
| 3 | Domeniu public al județului Satu Mare, aferent drumului județean DJ 193A | 2.066 | 35,29 |
| TOTAL ZONA STUDIATĂ | | 5.854 | 100,00 |

Intervențiile de stabilire a reglementărilor urbanistice vor fi realizate doar pe terenurile proprietate a beneficiarilor documentației, respectiv pe domeniul public al județului Satu Mare (modernizarea accesului la amplasament, respectiv branșamente și racorduri la rețelele tehnico-edilitare).

2.8 Echipare tehnico-edilitară

De-a lungul drumului județean DJ 193A există rețele de distribuție a apei potabile, canalizare și telecomunicații, în dreptul proprietății beneficiarilor. Rețeaua de distribuție energie electrică 0,4 kV se găsește la aproximativ 150 m spre nord de amplasament.

2.9 Probleme de protecția mediului

Situarea terenului - teren arabil extravilan.

Nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice care să greveze amplasamentul.

Nu s-au identificat poluări sau factori potențial generatori de poluare.

Pe amplasament sau în zona adiacentă nu au fost identificate monumente istorice sau alte valori de patrimoniu natural sau antropic.

Cel mai apropiat Sit de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior) se găsește la aproximativ 3,3 km.

Serviciile de colectare a deșeurilor vor fi asigurate prin contract de salubritate.

2.10 Opțiuni ale populației

Terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice fiind proprietate privată, nu se pune problema unor anumite opțiuni ale populației din punctul de vedere al folosinței terenului. Eventualele observații ale populației vor putea fi identificate în cadrul procesului de informare și consultare publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Certificatul de Urbanism nr.686 din 05.10.2023

La cererea beneficiarului documentației în vederea realizării unei „Zonă de servicii cu locuire”, Primarul municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 686 din 05.10.2023, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilele studiate, cuprinse în c.f. nr. 187754, nr.cad. 187754; c.f. nr. 187755, nr.cad. 187755; c.f. nr. 187756, nr.cad. 187756; c.f. nr. 187757, nr.cad. 187757, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- teren extravilan conform C.F., proprietate privată; imobile situate în zona I de servitate aeronautică a Aeroportului Satu Mare; imobile aflate sub incidența art.3 alin. (1) din Legea nr.17/2014

Regim economic

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

Regim tehnic

- Instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.
- În vederea constuirii unei locuințe unifamiliale devin indicente prevererile art.65 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-dilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

- Dacă intenționați elaborarea unui PUZ acesta se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5), lit(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și respectarea art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65/31.03.2016 și cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Zonă de servicii cu locuire – elaborare și aprobare PUZ.

3.2 Avizul de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în noiembrie 2023 Studiul de Oportunitate pentru „Zonă de servicii cu locuire”, în municipiul Satu Mare, drum județean DJ 193A, spre Amați, județul Satu Mare. Pe baza studiului Primăria municipiului Satu Mare a emis Avizul de Oportunitate nr. 11 din 15 februarie 2024, anexat în copie.

Avizul stabilește că pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: la nord, est, sud – teren arabil extravilan, la vest – drum județean DJ 193A extravilan;
- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de servicii cu locuire, zonă spații verzi, zonă parcuri, accesuri, puncte gospodărești, loc de joacă;
- se va respecta HCL 350/23.12.2021;
- indicatori urbanistici maximali: $POT_{maxim} = 50\%$ și $CUT_{maxim} = 1,00$, regim de înălțime maxim P+1; H maxim = 7,00 m;
- accesul pe amplasament se face din drumul județean DJ 193A, prin accesul autor și pietonal existent;
- se va studia drumul de acces din partea de sud a terenului cu asigurarea profilului conform legislației în vigoare;
- parcurile se vor asigura pe parcelă proprie;
- beneficiarul va asigura pe cheltuiala lui echiparea tehnico-edilitară a amplasamentului (apă-canal, energie electrică).

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;
- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;
- Orange România Communications S.A.;
- RCS&RDS S.A.;
- Del Gaz Grid SA Satu Mare;
- I.S.U. „Someș” Satu Mare;
- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;
- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;
- Acord S.A.D.P.P. – biroul Administrare drumuri, autorizări;
– biroul Salubritate, protecția mediului, zone verzi;
- clasa de calitate;
- Consiliul Județean;
- Direcția Județeană pentru Agricultură;
- Ministerul Agriculturii;
- Direcția Județeană pentru Cultură;
- Ministerul Apărării Naționale;
- M.A.I.;
- S.R.I.;
- propunere de introducere a terenului în intravilan;
- obținerea dreptului de servitute de trecere pe terenul cu nr.cad.187248.

Documentația se va supune procedurii de informare și consultare publică conform certificatului de urbanism.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Posibilități de valorificare a elementelor de cadru natural: nu este cazul.

3.4 Modernizarea și organizarea circulației

- planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare
- planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Actualul acces din drumul județean DJ 193A este de 5,5 m și se propune modernizarea lui.

Ca acces secundar se va putea realiza unul și din terenul cu nr.cad. 187248.

Dreptului de servitute de trecere pe terenul cu nr.cad.187248 este obținut prin Contractul de vânzare, autentificat nr.402 / 03 februarie 2023, pagina a 2-a, unde textul este următorul: „Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant legal, declar că accesul la terenurile ce fac

obiectul prezentului contract, descrise mai sus, se face de pe parcela cu nr.cadastral 187248, înscris în CF nr.187248 Satu Mare, aflată în proprietatea subscrisei TECMAR SRL, și totodată declar că acord accesul cu autoturismul și piciorul în favoarea terenurilor descrise mai sus, urmând ca în viitor parcela cu nr.cadastral 187248 să fie donată UAT-ului Satu Mare, iar în cazul în care acest lucru nu va fi posibil, mă oblig să înstrăinez numitului Belbe Alin-Cosmin, cota parte din drumul de acces.”

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul terenului proprietate privată a beneficiarului, conform R.G.U. Art.33. Planul de situație pentru construcțiile de locuințe propuse va prevede cel puțin 2 locuri de parcare autoturisme pentru fiecare clădire de locuit în parte.

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

3.5 Zonificare funcțională, reglementări

– planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare

– planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Zona studiată în cadrul PUZ are o suprafață de 5.854 mp, compusă din parcelele proprietate privată a beneficiarilor documentației, parcele și zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, respectiv domeniul public al județului Satu Mare – drumul județean DJ 193A.

Se propune introducerea în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele proprietate privată a beneficiarilor, după cum urmează:

- zonă de servicii cu locuire
 - va fi permisă construirea unor spații de servicii precum: clădire pentru sală de mese cu bar și grupuri sanitare, foișor cu grătar, mobilier pentru amenajarea spațiilor de joacă pentru copii (tobogan gonflabil, leagăne, mese de sport, ș.a.);
 - va fi permisă construirea unei singure locuințe unifamiliale cu birouri și anexe complementare compatibile (garaje, magazine, piscine, ș.a.);
 - vor putea fi realizate și spații verzi amenajate, parcuri, accesuri, puncte gospodărești, loc de joacă pentru copii,
 - regimul de înălțime variabil între: P și P+1; înălțimea maximă admisă: 7,00 m la cornișe;
 - procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 50%;
 - coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 1,00;
 - aliniament: retragere minimă 5,00 m de la limita de proprietate spre stradă (drumul județean);
 - retrageri față de limitele laterale și posterioare cu respectarea Codului Civil;
 - pe limita de proprietate vor putea fi construite garduri și porți pentru acces auto și/sau pietonal;
 - se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare,
 - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție de minimum 5% din suprafața totală a terenului;
 - contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public – stradă/drum;
 - nu vor fi prevăzute materiale reflectorizante, fascicule laser care să faciliteze riscul de confuzie și/sau orbire.

În afara zonei construibile pot fi realizate următoarele tipuri de investiții: gardul, poarta, construcții provizorii, platforme carosabile și pietonale, brânșamente edilitare, care pot fi amplasate conform actelor normative în vigoare și a Codului Civil.

Pe terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice urmează a se realiza o amenajare de petreceri pentru copii cu închirierea spațiului și o casă de locuit unifamilială cu birou pentru administrarea spațiului. Se va asigura accesul prin alei și trotuare.

Ca efect al emiterii Autorizației de Construire, în baza PUZ aprobat, se va schimba și regimul economic al parcelelor rezultate din „arabil” în „curți-construcții”.

Pe terenul proprietate a beneficiarilor au fost identificate:

- zona de servitute aeronautică I a Aeroportului Satu Mare,
- zona de protecție a drumului județean DJ 193A - 20 m de la zona de siguranță.

În cadrul zonei studiate au fost identificate zone de protecție / servitute pentru rețelele tehnico-edilitare: rețele de distribuție apă, canalizare și telecomunicații.

Pentru determinarea necesității obținerii Avizului Autorității Aeronautice Civile Române, conform Ordinului 735 / 2015 consolidat al MT, publicat în Monitorul Oficial al României nr.454 din 24 iunie 2015, a fost realizat un studiu privind zone cu servitute aeronautice civile aferente Aeroportului Internațional Satu Mare. Din acesta rezultă că pe amplasament poate fi realizată o construcție cu înălțime maximă de 19,74 m față de cota terenului natural (cotă absolută de 144,74 m) fără a fi necesară obținerea unui aviz de la AACR. Condițiile impuse în RLU aferent prezentului PUZ nu permite realizarea unor construcții cu astfel de înălțimi.

Prin propunerea urbanistică nu se propun zone de protecție sau de servitute noi.

3.6 Bilant teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

| Nr. crt | specificația | suprafața m ² | % |
|---------------------|---|--------------------------|--------|
| INTRAVILAN | | | |
| 1 | Zonă de servicii cu locuire, proprietate privată a beneficiarului documentației | 2.120 | 36,21 |
| EXTRAVILAN | | | |
| 2 | Teren arabil, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice | 1.668 | 28,50 |
| 3 | Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente | 2.066 | 35,29 |
| TOTAL ZONA STUDIATĂ | | 5.854 | 100,00 |

Notă: Din terenul arabil propus a fi introdus în intravilan, în suprafață totală de 2.120 mp, suprafața propusă pentru decopertare în vederea realizării de clădiri, dotări tehnico-edilitare, căi de circulație rutieră este de aproximativ 895 mp, iar zone verzi de 1.225 mp.

3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă de locuit cu funcțiuni complementare compatibile:

POT_{maxim} = 50 %

CUT_{maxim} = 1,00

H_{maxim admis} = 7,00 m la cornișe/atic

Regim de înălțime maxim P+1

Aliniament: retragere minimă 5,00 m de la limita de proprietate spre drumul județean DJ 193A.

Retrageri față de limitele laterale și posterioare cu respectarea Codului Civil.

3.8 Parcelare

Prin prezenta documentație se propune alipirea tuturor parcelelor proprietate privată a beneficiarilor, rezultând o singură parcelă.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată printr-un bransament (De 50 PE) la rețeaua, din PEHD 110, situată de-a lungul drumului județean DJ 193A, în fața amplasamentului.

Canalizare

Descărcarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unui racord (De 110 PVC) la rețeaua de canalizare, din PEHD 160, situată de-a lungul drumului județean DJ 193A, în fața amplasamentului.

Alimentare cu căldură și apă caldă

Încălzirea spațiilor se va realiza în soluție proprie amplasamentului cu ajutorul unei centrale termice folosind energia lichidă (gaze) și/sau energia electrică (curentul electric). Se va avea în vedere folosirea pompelor de căldură și a panourilor solare. De asemenea se va realiza o izolare termică a clădirilor cât mai eficientă.

Alimentare cu gaze

Nu se propune alimentarea cu gaze de la rețelele de distribuție datorită inexistenței acestora în zonă.

Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua de 0,4 kV situată la aproximativ 150 m spre nord de-a lungul drumului județean DJ 193A. Se va avea în vedere folosirea de panouri fotovoltaice și a corpurilor de iluminat cu LED, respectiv senzori de lumină pentru pornirea și oprirea automată a sistemului de iluminat.

Telecomunicații

Bransarea investițiilor va putea fi realizată la rețeaua de telecomunicații de pe drumului județean DJ 193A.

Gospodărie comunală, colectarea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se va realiza prin colectarea în containere destinate exclusiv deșeurilor menajere, selectiv, și va fi operată prin contract cu o societate de salubritate, prin sistemul de salubritate al municipiului Satu Mare. Platformele se vor realiza prin alipirea a cel puțin 5 compartimente (5 fracții separate).

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

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

3.10 Protecția factorilor de mediu

Până în prezent, pe amplasamentul studiat nu au fost identificate și nu s-au manifestat riscuri sau fenomene naturale periculoase și nici poluări tehnologice industriale sau agricole.

Prin soluția de urbanism propusă prin PUZ nu se generează riscuri sau amenințări asupra calității factorilor de mediu. De asemenea nu s-au introdus servituți sau restricții asupra terenurilor publice sau private. Prezentul PUZ va permite reglementarea funcțiunilor și un mai bun control al activităților.

Deșeuri menajere

Odată aprobarea prezentului PUZ soluțiile propuse se vor integra sistemului municipal și județean de gestiune a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza pe o platformă gospodărească, în spații special amenajate, închise și protejate pentru deșeuri menajere și pentru deșeuri

reciclabile, conform normativelor în vigoare. Platformele se vor realiza prin alipirea a cel puțin 5 compartimente (5 fracții separate).

Spații verzi

Soluția urbanistică nu prevede amenajarea de spații verzi publice.

În domeniul privat vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ de minimum 5% din suprafața totală a terenului.

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 5 % din suprafața parcelei.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația nu propune transferuri de teren între domeniul public și cel privat.

4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

| <u>Tipuri de cheltuieli</u> | <u>Responsabil de cheltuieli</u> | <u>Perioada estimată a lucrărilor</u> |
|--|---|--|
| A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice | | |
| Întocmire și aprobare PUZ | Beneficiarul documentației | octombrie 2023 – octombrie 2024 |
| Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru branșamente și racorduri, avize și acorduri | Beneficiarul documentației | octombrie 2024 – decembrie 2024 |
| B. Cheltuieli pentru realizarea investiției | | |
| Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier | Beneficiarul documentației | decembrie 2024 – martie 2025 |
| Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări | Beneficiarul documentației | decembrie 2024 – martie 2025 |
| Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului | Beneficiarul documentației | decembrie 2024 – martie 2025 |
| Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute) | Beneficiarul documentației | decembrie 2024 – martie 2025 |

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- notarea terenului ca intravilan și alipirea lui într-o singură parcelă

- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse
- realizarea construcțiilor, precum și a bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare
- amenajarea împrejurimilor
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii ca zonă de servicii cu locuire, pentru terenul proprietate privată a beneficiarilor documentației (regim de înălțime maxim admis P+1, $POT_{MAX}=50\%$, $CUT_{MAX}=1,00$, $H_{\text{maxim admis cornișe/atic}}=7,00$ m), în suprafață totală de 2.120 m².

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare.

CertIFICATELE de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 5 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Satu Mare.

martie 2024

Întocmit:

Urbanism:

Arh. Aurelian Gheorghiu, atestat RUR - B, C, D, E, F6



Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

