



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

**Proiect nr. 333/ 2023**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU REZIDENTIAL  
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,  
ZONA STRADA CAREIULUI,  
JUDEȚUL SATU MARE**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:  
S.C. EURO VISION S.R.L.**



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Plan urbanistic zonal  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL  
ÎN MUNICIUL SATU MARE,  
ZONA STRADA CAREIULUI,  
JUDEȚUL SATU MARE

## LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraş

-----

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : MAI 2024



# B O R D E R O U

## **A. PIESE SCRISE**

### **VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1.**Date de recunoaștere a documentației.....  
• Denumirea lucrării.....  
• Beneficiar.....  
• Proiectantul general.....  
• Subproiectanți, colaboratori.....  
• Data elaborării.....
- 1.2.**Obiectul lucrării.....  
• Solicitari ale temei-program.....  
• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....
- 1.3.**Surse documentare.....  
• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....  
• Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....  
• Date statistice.....  
• Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.....

#### **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1.**Evoluția zonei.....  
• Date privind evoluția zonei.....  
• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....  
• Potențial de dezvoltare.....
- 2.2.**Încadrarea în localitate.....  
• Poziția zonei față de intravilanul localității.....  
• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....
- 2.3.**Elemente ale cadrului natural.....  
• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4.**Circulația.....  
• Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....  
• Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitatii si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....
- 2.5.**Ocuparea terenurilor.....  
• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....  
• Relaționări între funcțiuni.....



- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spatii verzi.....
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

**2.6.Echipare edilitară**.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
- Principalele dysfunctionalitati.....

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

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea risurilor naturale si antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

**2.8.Optiuni ale populatiei**.....**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**.....**3.2. Prevederi ale P.U.G.**.....**3.3. Valorificarea cadrului natural**.....**3.4. Modernizarea circulației**.....

- Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....

**3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**.....**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**.....

- Alimentarea cu apă: lucrari ecesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, releu, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
  - Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

### **3.7. Protecția mediului.....**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

### **3.8. Obiective de utilitate publica.....**

## **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

## **5. ANEXE**



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

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

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1.Rolul R.L.U......**
- 1.2.Baza legala a elaborarii.....**
- 1.3.Domeniul de aplicare.....**

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

- 2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....**
- 2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....**
- 2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....**
- 2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....**
- 2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara.....**
- 2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....**
- 2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.....**

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- 3.1.Unitati si subunitati functionale.....**

### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **5. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

#### ***B. PIESE DESENATE***

A01.	Plan de incadrare in localitate	sc. 1 : -/-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1500
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1500
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1500
U04.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1500
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1500



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

## **VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării : *PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA STRADA CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE*

Beneficiar : *S.C. EURO VISION S.R.L.*

Proiectantul general : *S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *MAI 2024*

#### **1.2.Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea construirii unor cladiri cu functiunea de locuire.

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea privata a unor persoane fizice cu drept de supraficie notata in extrase de cartea funciare in favoarea firmei SC Euro Vision SRL.

Suprafața totală studiată este de 11000 mp, fiind compusă din 4 parcele:

- C.F. NR. 161506 / NR. TOP 4659/3, 4660/3, 4661/3, 4662/3, 4664/1, 4665/5 cu suprafata de 1 800 mp conform CF – teren arabil
- C.F. NR. / NR. CAD. 154462 cu suprafata de 3 450 mp - teren arabil
- C.F. NR. 168627 / NR. TOP 165/7/B cu suprafata de 3 450 - teren arabil
- C.F. NR. / NR. CAD. 168635 cu suprafata de 2 300 mp - teren arabil

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita elaborarea unui PUZ in vederea construirii unor cladiri cu destinatie propusa de locuinta colectiva, cu un regim maxim de inaltime P+2+M/1R.

Terenul se afla intr-o zona mixta: zona de locuit si servicii.

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

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 822 din 22.11.2023 pentru elaborare S.O. si P.U.Z.*

Prin prezenta documentație se precizează și delimită lotul destinată funcțiunii de locuit, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime și aliniamentul amplasarii viitoarelor construcții.

#### **1.3.Surse documentare**

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de catre topograf. Vascan Adrian Viorel și avizată de catre ANCPI.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 și ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv in zona sudica a municipiului, avand ca si vecinatati :

- la nord - teren privat, teren arabil
- la vest – strada de acces – str. Stefan Stetiu
- la sud - terenuri private - curti constructii – IS si teren arabil
- la est - terenuri private – curti constructii- zona de locuit , teren arabil

Terenul studiat in prezența documentatie are o suprafața totala de 11 000 mp si se afla in proprietatea a beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezența documentație se regaseste in zona sudica a localitatii, intrazona mixta de Lm/IS. Amplasamentul studiat are o formă neregulata în plan, este neconstruit si partial imprejmuit. Accesul se face de pe strada Stefan Stetiu.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în municipiul Municipiului Satu Mare, respectiv in zona sudica a intravilanului Municipiului Satu Mare.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe strada Stefan Stetiu. In zona studiata exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se gaseste in mun. Municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare in zona (Plansa A.01), Planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.

**Geomorfologie**

Intreaga localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviuurile, urmele albiilor parasites fiind evidente.

Campia Somesului este o campie aluviala recenta in care raul cu acelasi nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de miscarile neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

**Topografia**

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezinta o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

**Clima**

Municipiul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

**Reteaua hidrografica**

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

**Conditii geotehnice**

La suprafața, intregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.40 m	sol vegetal
-0.40 - -1.10 m	argila prafosa
-1.10 - -1.80 m	argila nisipoasa
-1.8 - -2.90 m	argila vanata
-2.90 - -4.70 m	argila galben cenusie
-4.70 – -6.00 m	argila vanata plastic vartoasa

Nivelul freatic a fost interceptat la -2.60 m și s-a stabilizat la -1.00 m. Nivelul freatic s-a stabilizat la -1.00 m, informatii anterioare din zona relevand oscilatii semnificative ale acestui nivel in functie de cantitatea de precipitatii, remarcandu-se chiar si cote aflate la suprafața terenului natural.

Conform STAS6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,7$  sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII<sub>2</sub>.



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| -conditii de teren :                         | <i>- terenuri bune</i>       |
| -apa subterana :                             | <i>- epuisamente normale</i> |
| -clasificarea constructiei dupa categoria de |                              |

- |               |                       |
|---------------|-----------------------|
| importanta :  | <i>- normala</i>      |
| -vecinatati : | <i>- fara riscuri</i> |

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

## **2.4.Circulația**

Amplasamentul se afla in municipiul Satu Mare, pe strada Stefan Stetiu, f.n.

Amplasamentul studiat are acces pe partea vestica de pe strada nemodernizata.

## **2.5.Ocuparea terenurilor**

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosinta teren arabil si este neconstruit.

• Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este un teren arabil neconstructii.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu e cazul.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de constructii.

• Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

• Asigurarea cu spatii verzi

In zona studiata nu exista spatii verzi amenajate.

• Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

• Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuinte cu sau fara functii complementare.

## **2.6.Echipare edilitară**

• Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare.



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

#### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV), care se afla la estul si sudul amplasamentului studiat.

#### Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de gaz.

#### Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.

- Principalele disfunctionalitati

Teren nereglementat

Lipsa utilitatii

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

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Terenul este liber de constructii.

- Evidențierea risurilor naturale și antropice

In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

- Evidențierea potentialului balnear și turistic – după caz

Nu e cazul.

### **2.8.Optiuni ale populatiei**

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este in concordanța cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului sa beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu cladiri specifice acestei zone, avand un regim de inaltime și procent de ocupare a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Funcțiunile și activitățile din zona vor avea un caracter nepoluant.

In baza acestor argument, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

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

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

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – ***PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA STRADA CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE*** și tine cont de urmatoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Vascan Adrian Viorel
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.



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

Nu sunt. Municipiul Satu Mare nu are Plan Urbanistic General valabil.

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

Zona studiată este compusa dintr-o parcela cu categoria de folosinta arabil si este liber de constructii. Prin prezenta documentație se precizează și delimiteașă lotul destinata pentru functiunii de locuinte, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

### **3.4.Modernizarea circulației**

Amplasamentul se afla pe strada Stefan Stetiu.

Accesul pietonal si rutier la amplasament se va face de pe Stefan Stetiu printr-un acces nou propus.

Strada de acces este nemodernizata, cu un profil stradal aprobat anterior prin documentatii de urbanism (HCL 287 / 2019 si HCL 75 / 2003).

Se propune delimitarea doua suprafete pentru modernizarea strazii Stefan Stetiu.

In prima etapa pentru realizarea profilului 10,35 m se va trece in domeniul public suprafata de 322 mp (Lotul 1c).

Suprafata de 217 mp delimitata ramane in proprietate privata si se va rezerva pentru latirea profilului strazii pana la 20,60m la etapa finala / etapa II.

La proiectarea cailor interioare amplasamentului, configuratiei si dimensionarii acestia se va tine seama de urmatoarele:

- Amplasarea in sit a viitoarei constructii si a acceselor in imobile
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor.

Rezolvarea drumurilor si acceselor se regaseste in plansa U03 - Reglementari Urbanistice

- Propunere de mobilare. In incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investitiei.

Necesarul de parcati se va calcula conform HCL 350/ 2021 Satu Mare.

Numar de apartamente propuse = 86, fiecare cu suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp.

Calcul parcati: 86 ap x 1,5 loc = 129 locuri + 20% pentru vizitatori ( 26 locuri ) total 155 locuri de parcare.

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

Zona studiată este un teren neconstruit, cu categoria de folosinta teren arabil.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren nereglementat urbanistic
- lipsa retele de utilitati



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

#### Prescripții specifice de construibilitate

##### Utilizări permise

- zona de locuit
- circulații rutiere, pietonale, paraje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

##### Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), functiunea de locuit cu functiuni complementare, P.O.T.=20,00 %, C.U.T.=1,00 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

A fost stabilit o retragere de min. 3,00 m pe latura nordica si sudica, si min. 10,00 m pe latura estica. La frontul stradal se stabeleste o retragere minima de 10,12 m fata de limita de proprietate existente (incluzand min. 3,00 m fata de limita de profil stradal etapa finala), conform plansei U02- Reglementari urbanistica – Zonificare.

Numar de apartamente propuse = 86, fiecare cu suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp.

Numari persoane conform Legii Locuintei = Total persoane = 198 pers.

Suprafata pentru zone verzi si pentru loc de joaca copii se calculeaza conform HCL 350/2021: 198 x 1,5 mp = 297 mp loc de joaca, si 198 x 2,5 mp = 495 mp zone verzi, propunerea depaseste necesarul din HCL 350/2021.

Se prevede un Punct Gospodarsc cu 5 fractii.

#### Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului si HCL 350/2021, in sensul ca suprafata studiata este o zona destinata pentru locuinte colective.

**POTpropus = 20,00 %**

**CUTpropus = 1,00**

**Regimul de inaltime propus:**

**max. P+2+M/1R**

**Hmax.(peste cota terenului)**

**15,00 m**

## BILANȚ TERRITORIAL

BILANT TERRITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>Ta - teren arabil</b>	<b>11 000</b>	<b>100%</b>	-	-
<b>Lm - zona de locuit - Lot 1a - din care :</b>	-	-	<b>10 461</b>	<b>95%</b>
<i>zona construibila max.</i>	-	-	2 092	20 %
<i>amenajari exterioare,circulatii, parcuri</i>	-	-	7 323	xx %
<i>spatii verzi min.</i>	-	-	1 046	10 %
<b>Supr. rezervata pt modernizare drum - Lot 1b</b>	-	-	<b>217</b>	<b>2%</b>
<b>Cc - zona destinata pentru modernizarea circulatii publice existente - Lot 1c</b>	-	-	<b>322</b>	<b>3%</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>11 000</b>	<b>100 %</b>	<b>11 000</b>	<b>100 %</b>



### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune bransarea constructiilor propuse la reteaua de apa potabila stradala a municipiului.

Bransarea la reteaua publica de alimentare cu apa se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

#### Canalizarea

In zona exista retele de canalizare. Se propune bransarea constructiilor propuse la reteaua de canalizare stradala a municipiului.

Bransarea la reteaua publica de canalizare se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

#### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV), care se afla la estul amplasamentului studiat. Se propune bransarea constructiilor propuse la reteaua existenta in zona.

Bransarea la reteaua publica de energie electrica se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

#### Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea constructiilor propuse la reteaua existenta de gaz.

Bransarea la reteaua publica de gaz se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

#### Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobile.

### **3.7. Protecția mediului**

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

#### Protectia apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane. Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

#### Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

#### Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

#### Protectia solului si subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate  
Suprafetele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafetele de circulație se vor realiza cu pantă de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa in imediata vecinătate a platformelor si vor avea pantă corespunzatoare pentru



conducerea acestora catre sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în reteaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în reteaua de canalizare a municipiului.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubrizarea teritoriului din zona studiata.

Se vor consulta : Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Deseurile menajere vor fi colectate în 5 fractii separate. Conform Standardului SR – 13400/2016 cantitatea de deseuri assimilabile celor menajere se calculeaza astfel:

Numari persoane conform Legii Locuintei = Total persoane = 198 pers.

198pers. x 1.35kg/pers/zi x 7zile = 267,30 kg

Se propun 5 pubele de 240l (110kg) , deci cu o capacitate totală de 550kg. Rezulta astfel ca într-o săptămână pubelele vor fi umplute cu 48,60 % din capacitatea lor, sau altfel spus din punct de vedere a capacitatii e suficient ca deseurile sa fie ridicate la 2 săptamani.

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona studiata va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbana

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiective de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al statului
- teren / suprafața ce se intenționează a fi trecut în domeniul public - etapa I
- terenuri proprietate privată - suprafața rezervată pentru modernizarea străzii existente în etapa II



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### Circulația terenurilor

Se propune donarea suprafetei de 322 mp (Lot1c) pentru stabilirea profilului stradal aprobat anterior cu latimea de 10,35 m.

## **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație :- regim de înălțime, funcțiune, aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă) vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I - III de rezistență la foc.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

### **Costuri suportate de investitor**

Costurile suportate de investitor sunt prezentate în tabelul de mai jos.

<b>Categorii de costuri și etapizarea realizării investiției</b>					
<b>ETAPA</b>	<b>CATEGORIA DE COST</b>			<b>CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR</b>	<b>CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ</b>
<b>1.0</b>	<b>CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII</b>	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPORT	DA	-
		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	- EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA	-



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA	-
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	- AUDITURI	DA	-
		2.4	- ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	- AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	- AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA	-
		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	- DOTARI	DA	-
		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPȚIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA	DA	
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	

**Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.**

Nu sunt.

## **5. ANEXE**

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

**Intocmit,  
Arh. Iuoras Violeta**