

MEMORIU DE PREZENTARE

NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Documentația analizată reprezintă un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** elaborat cu scopul de a transforma un teren agricol situat în extravilanul localității **Cionchești**, comuna Viile Satu Mare, într-o **zonă rezidențială** structurată, reglementată și integrată în dezvoltarea urbanistică a localității. Beneficiarul investiției este **Farcău Dorina**, iar proiectarea urbanistică a fost realizată de **S.C. Studio Arhitectură Lazin S.R.L.**, în cadrul proiectului nr. **458/2023**. Suprafața totală a terenului este de **5.755 mp**, conform cărților funciare nr. 110167, 110168 și 110169.

PUZ-ul nu se limitează la o simplă schimbare de destinație, ci construiește un **cadru urbanistic complet**, care reglementează modul de parcelare, accesibilitatea, infrastructura, indicatorii urbanistici, funcțiunile admise și condițiile de construire. Documentația devine astfel fundamentul pentru viitoarele operațiuni cadastrale, pentru emiterea certificatelor de urbanism și, ulterior, pentru autorizarea locuințelor.

I – CONTEXTUL AMPLASAMENTULUI ȘI JUSTIFICAREA INTERVENȚIEI

1.1. Localizarea și caracteristicile generale ale zonei

Comuna Viile Satu Mare este situată în partea de est a Câmpiei Crasnei, în proximitatea municipiului Satu Mare. Este alcătuită din localitățile Viile Satu Mare, Tătărești, Cionchești, Medișa și Tiriac. Zona are o tradiție agricolă puternică, cu activități istorice legate de viticultură și pomicultură. În prezent, localitatea se află într-un proces de **extindere a funcțiunii rezidențiale**, datorită legăturilor funcționale cu municipiul Satu Mare și tendinței de dezvoltare a locuirii în zonele periurbane.

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a zonelor construite, într-un teritoriu caracterizat de **terenuri agricole și locuințe unifamiliale dispersate**. Aspectul arhitectural existent este neomogen, dat fiind că suprafețele libere predomină, iar clădirile sunt răspândite. Această particularitate impune o atenție sporită asupra viitoarelor construcții, pentru a evita utilizarea materialelor stridente sau excesiv de lucioase.

1.2. Situația juridică și funcțională actuală

Terenul analizat este încadrat ca **teren agricol în extravilan**, având categoria de folosință „teren arabil”. Prin PUZ se propune **introducerea în intravilan și transformarea funcțiunii** în zonă de locuințe, cu parcelarea pentru **opt locuințe unifamiliale**. Această dezvoltare este justificată prin apropierea locuințelor existente și prin caracteristicile favorabile ale amplasamentului.

1.3. Caracteristici naturale și geotehnice

Relieful este **aproape plat**, fără diferențe de nivel semnificative, ceea ce facilitează realizarea infrastructurii și a construcțiilor. Din punct de vedere geologic, zona se află în aria de contact dintre Depresiunea Panonică și Depresiunea Transilvaniei, cu formațiuni sedimentare specifice: **marne, argile, nisipuri, pietrișuri și depozite aluvionare**. Investigațiile hidrogeologice nu au interceptat pânza freatică până la adâncimea de **6 m**, iar climatul este temperat-continental moderat.

1.4. Riscuri naturale și protecția patrimoniului

Documentația nu identifică riscuri majore de **inundații** sau **alunecări de teren**. Amplasamentul nu se află într-o zonă protejată istoric și nu conține monumente sau elemente de

patrimoniu construit.

II – CIRCULAȚIA EXISTENTĂ ȘI ACCESUL PROPUȘ

2.1. Rețeaua rutieră existentă

Accesul actual se realizează prin **strada Câmpului și DJ 193C**, drumuri cu trafic redus. O parte dintre drumurile care conduc spre teren sunt drumuri de exploatare neamenajate.

2.2. Structura accesului propus

Pentru viitoarea zonă rezidențială, PUZ-ul propune realizarea unui **drum înfundat**, cu **profil total de 9 m**, alcătuit din:

- **carosabil de 7 m**,
- **trotuare de 1 m** pe fiecare parte.

La capătul drumului este prevăzută o **platformă de întoarcere**, necesară pentru circulația autovehiculelor și pentru intervențiile de urgență.

2.3. Trecerea în domeniul public

Suprafața aferentă drumului — **1.826,30 mp** — va fi transferată din domeniul privat în **domeniul public**, pentru a asigura accesibilitatea și integrarea în rețeaua rutieră a localității. Cele opt parcele vor rămâne proprietăți private, putând fi vândute, concesionate sau închiriate.

2.4. Condiții de acces conform RLU

Regulamentul Local de Urbanism impune ca fiecare parcelă să aibă acces carosabil corespunzător dintr-un drum public sau prin servitute. Accesul trebuie dimensionat astfel încât să permită intervenția autospecialelor de pompieri și salvare, respectând gabaritele minime prevăzute de normele de siguranță.

III – REGLEMENTĂRI FUNCȚIONALE ȘI URBANISTICE

3.1. Funcțiunea principală

Zona este reglementată ca **L – locuințe**, cu funcțiuni compatibile și complementare. Funcțiunea dominantă este reprezentată de **locuințe unifamiliale**, fiind permise și **locuințe semi-colective (duplex)**.

3.2. Funcțiuni complementare

Sunt admise:

- spații verzi amenajate,
- grădini, livezi, perdele de vegetație,
- căi de comunicație,
- parcaje și garaje,
- instalații tehnico-edilitare,
- puncte de colectare a deșeurilor.

3.3. Funcțiuni de servicii

Sunt permise **servicii compatibile cu locuirea**, cu suprafață maximă de **150 mp**, exclusiv dacă sunt **cuplate cu funcțiunea de locuire**. Serviciile independente sunt interzise.

3.4. Indicatori urbanistici

PUZ-ul stabilește indicatorii maximali:

- **POT maxim: 30%**,
- **CUT maxim: 0,75**,

- **Regim de înălțime: S/D + P+1E,**

- **Înălțime maximă: 10,40 m.**

3.5. Retrageri obligatorii

- față de stradă: **min. 3,50 m – max. 6 m,**
- față de limita nord-estică: **min. 1 m,**
- față de limitele sud-estice și sud-vestice: **min. 2 m.**

3.6. Condiții suplimentare de amplasare

Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte:

- **normele de însorire și iluminare naturală,**
- prevederile Codului Civil privind **vederea directă și indirectă,**
- evitarea evacuării apelor pluviale pe terenurile vecine,
- asigurarea parcajelor și spațiilor verzi.

IV – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

4.1. Alimentarea cu apă și energie electrică

Racordarea se va realiza prin **extinderea rețelelor existente** din zona străzii Câmpului.

4.2. Canalizarea menajeră

În prima etapă, fiecare parcelă va utiliza **bazine vidanjabile etanșe**. Ulterior, odată cu extinderea rețelei publice, proprietățile vor fi racordate la sistemul centralizat.

4.3. Apele pluviale

Apele pluviale vor fi colectate într-un sistem intern, trecând prin:

- **deznisipatoare,**
- **separatoare de uleiuri/hidrocarburi,** după care vor fi evacuate controlat în canalul adiacent.

4.4. Deșeuri și iluminat public

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în **europubele individuale**. Iluminatul public al străzii va fi realizat prin extinderea rețelei electrice.

4.5. Condiții speciale din avize

- **MApN:** interdicția materialelor metalice la acoperișuri și garduri; respectarea înălțimii maxime.
- **AACR:** iluminat neorientat în sus, evitarea fumului, eliminarea surselor care atrag păsările, interzicerea artificilor și lămpioanelor.

V – PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1. Parcaje

Fiecare parcelă trebuie să asigure **două locuri de parcare**, exclusiv în interiorul proprietății.

5.2. Spații verzi

Minimum **25%** din suprafața fiecărei parcele trebuie amenajată ca spațiu verde. Vegetația poate include arbori, arbuști, gazon, plante ornamentale, livezi.

5.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă trebuie să fie **transparente**, cu porți care se deschid spre interior sau sunt glisante. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente.

VI – ASPECT ARHITECTURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

6.1. Arhitectură

Construcțiile trebuie să fie compatibile cu caracterul zonei. Sunt interzise:

- culorile stridente,
- materialele excesiv de lucioase,
- volumetriile discordante.

6.2. Protecția mediului

Documentația concluzionează că PUZ-ul nu generează efecte negative semnificative, dacă sunt respectate măsurile prevăzute:

- gestionarea apelor,
- colectarea controlată a deșeurilor,
- menținerea spațiilor verzi,
- utilizarea surselor regenerabile.

VII – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

RLU devine **instrument normativ obligatoriu** după aprobarea PUZ. El reglementează:

- ocuparea terenurilor,
- amplasarea construcțiilor,
- accesul,
- utilitățile,
- parcajele,
- aspectul arhitectural.

Orice construcție sau intervenție trebuie să respecte integral aceste prescripții. Derogările sunt permise doar în situații speciale.

VIII – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

PUZ-ul identifică ca obiective de utilitate publică:

- **strada de 9 m**, lungime **198,95 m**,
- **platforma de întoarcere**,
- **supralărgirea drumului de exploatare**,
- **extinderea rețelelor tehnico-edilitare**.

CONCLUZII

PUZ-ul propune o **extindere controlată** a localității Cionchești, prin transformarea unui teren agricol într-o **zonă rezidențială coerentă**, cu **opt parcele**, **indicatori urbanistici clari**, **acces reglementat**, **infrastructură proprie** și **condiții precise de construire**. Documentația confirmă că dezvoltarea este **favorabilă urbanistic**, **fezabilă tehnic** și **neutră din punct de vedere al impactului asupra mediului**, contribuind la evoluția ordonată a localității.

Întocmit

Arh. urb. Alina Roxana Lazin