



**SC SPaKK GROUP SRL**

0744-871048; 0742-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



## **FISA PROIECTULUI**

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN – ZONA DE AGREMENT
<b>AMPLASAMENT:</b>	extravilan Tășnad, str. Ștefan cel Mare nr. cad. 112241, nr. cad. 112242
<b>BENEFICIAR :</b>	Bicăzan Sorin, Bicăzan Rodica Mariana, Păcurar Adela-Codruta
<b>PROIECTANT:</b>	SC SPAKK GROUP SRL, str. Aurel Popp, nr. 18 Satu Mare, jud. Satu Mare
<b>PROIECT NR. :</b>	481/2024
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)

## LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectat :

arh. Keresztes-Szőke Levente



Coordonator :

arh. Keresztes-Szőke Levente



Proiectant editare

Ing. Kovács Szabolcs





## **BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

### **A / Piese scrise**

1. Fișa proiectului
2. Lista de semnături
3. Borderou de piese scrise și desenate
4. Certificat de urbanism
5. Aviz de oportunitate
6. Documentația cadastrală
7. Studiu geotehnic
8. Avize și acorduri

Volumul 1 – Memoriu de prezentare

Volumul 2 – Regulament local de Urbanism aferent PUZ

### **B / Piese desenate**

- Plan de încadrare în zonă \_\_\_\_\_ A 1
- Plan de încadrare în PUG \_\_\_\_\_ A 1'
- Plan de situație - Situația existentă sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ A 2
- Plan de situație - Reglementări urbanistice - zonificare sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ A 3
- Plan de situație - Reglementări urbanistice - mobilare sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ A 4
- Plan de situație - Proprietate asupra terenurilor sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ A 5
- Plan de situație - Echipare edilitară sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ A 6

Întocmit,

**arh. Keresztes-Szóke Levente**



# Volumul I

## MEMORIU DE PREZENTARE

### Cuprins

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare, baza topografică

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### 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
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Circulația terenurilor

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### 5. ANEXE



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

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

- 1.1.a Denumirea lucrării** PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN – ZONA DE AGREMENT
- 1.2.b Amplasament:** extravilan Tășnad, str. Ștefan cel Mare, F.N.  
nr. cad. 112241, nr. cad. 112242
- 1.3.c Beneficiar:** Bicăzan Sorin, Bicăzan Rodica Mariana, Păcurar Adela-Codruta
- 1.4.d Proiectant:** SC SPAKK GROUP SRL,  
str. Aurel Popp, nr. 18  
Satu Mare, jud. Satu Mare
- 1.5.e Faza:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, amplasat în extravilanul orașului Tășnad, jud Satu Mare, în partea sudică a localității de reședință îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru introducerea în intravilan terenului aflat în proprietatea beneficiarului și instituirea unei zone de agrement.

Având în vedere prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea realizării unei zone de agrement cu accesul pietonale și carosabile aferente, pe un teren în suprafață de 4 307.00 mp, conform extrasului C.F. nr. 112241, nr. 112242.

Prezentul P.U.Z. a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizată, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000.

#### **1.3. Surse documentare, baza topografică**

1. Planului Urbanistic General al orașului Tășnad
2. Certificatul de Urbanism nr. 81 din 14.10.2024
3. Aviz de oportunitate nr. 02.19.2024
4. Documentația cadastrală
5. Studiu geotehnic



## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Tășnad este de datată din anul 2000, prin Hotărârea Guvernului nr. 417, orașul Tășnad fiind atestat și confirmat ca stațiune turistică de interes local.

Premisele acestui act datează însă din anul 1978 când, în urma unor prospecțiuni geologice intense efectuate în regiune, pentru descoperirea, între altele, a hidrocarburilor, sonda nr. 4.715 a interceptat, la adâncimea de 1.354 m, un acvifer termal extins, cu ape mineralizate, având temperaturi de peste 72°C și mineralizare de aproape 9 mg/l.

În același an începe să se contureze o zonă de agrement, centrată în jurul unui ștrand termal, localitatea înscriindu-se în categoria locațiilor turistice specifice turismului de cură și agrement balnear din partea vestică a țării, alături de mult mai cunoscutele stațiuni Băile Felix și 1 Mai, Tinca, Moneasa, Călacea, Lipova sau Buziaș. Succesiv au apărut diverse structuri de primire turistică în gospodăriile private, numeroși locuitori ai orașului punându-și la dispoziția vizitatorilor spațiile de locuit excedentare.

Până în anul 1990, baza turistică a funcționat ca locație a turismului de agrement estival, din mai până în octombrie, preponderent de week-and, valorificând într-o singură modalitate (înotul), apele termale ce alimentau ștrandul în cauză.

Ulterior, spațiul de agrement a fost lărgit prin construirea a încă două bazine, din care unul pentru copii, cu un volum cumulată de 1 400 m<sup>3</sup> și cu temperatura apei în jur de 40 °C.

Legat de acestea s-a dezvoltat treptat, mai ales după anul 1995, un complex turistic care dispunea de aproape 300 locuri cazare aparținând unor instituții sau persoane particulare.

Tot după anul 1990, a apărut o a doua categorie de oferte de cazare ca urmare a inițiativelor unor firme private, dar și implicarea familială prin amenajarea de pensiuni turistice. Acestea s-au dezvoltat perimetral bazinelor.

După anul 2005, investițiile și inițiativele de construire a unor locații se amplifică apărând hotelurile, motelurile și un număr mare de pensiuni și case private. Oferta de cazare pentru tineri, turiști cu posibilități materiale mai restrânse, dar cu cerințe de confort modeste, s-a lărgit prin amenajarea unor campinguri cu căsuțe.

Obiective turistice existente pe teritoriul orașului Tășnad constau în apele termo – minerale, strandul de agrement Tășnad, lacurile artificiale de tip iaz, zona Dealul Tășnad - Dealul Puiului, Pădurea Predului, Valea Neagră, obiectivele cu valoare de patrimoniu – monumente istorice, situri arheologice, spațiile verzi urbane, etc.

Turismul curativ, în asociere cu cel cultural și rural, prefigurează un profil aparte pentru stațiunea Tășnad, o ofertă bogată și diversificată menită a susține și atrage o cerere turistică numeroasă, inclusiv internațională.

Având în vedere existența resurselor minerale din zonă, respectiv potențialul terenurilor din zonele imediat învecinate ștrandului, coroborate cu sursele de finanțare nerambursabile existente la momentul de față și intențiile proprietarilor de terenuri pentru realizare de investiții, se preconizează o dezvoltare iminentă a zonei în viitorul apropiat.



Terenul se află în extravilanul orașului Tășnad în zona sud-vestică a localității la marginea intravilanului existent cu front la Drumul Județean 191.

Terenul identificat prin nr. cad. 112241, nr. cad. 112242 are o suprafață de 4 307.00 mp.

Accesul în incinta studiată se poate realiza printr-un drum public, din strada Ștefan cel Mare (DJ 191).

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și rețea de fibră optică, oferind posibilitatea racordării construcțiilor propuse.

Terenul este liber de orice construcție.

**Conform PUG terenul studiat se află în extravilan cu funcțiunea arabil extravilan.**

## 2.2 Incadrarea în localitate

Terenul se află în extravilanul orașului Tășnad în zona sud-vestică a localității la marginea intravilanului existent cu front la Drumul Județean 191, la o distanță relativ redusă de Zona de agrement a Ștrandului termal Tășnad. Terenul se învecinează în partea vestică și nordică cu funcțiuni mixte de recreere.

Teritoriul în suprafață de 4307 mpeste delimitat deȘ

La nord: teren identificat prin Extras CF nr. 112380, teren arabil extravilan

La sud: teren identificat prin Extras CF nr. 128N Blaja, teren arabil extravilan

La vest: teren identificat prin CF nr. 112242, teren extravilan arabil

La est: strada Ștefan cel Mare (DJ 191)

Accesul la teren se realizează din drumul județean 191, strada Ștefan cel Mare

Zona este echipată din punct de vedere edilitar, dispunând de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, curent electric, gaze naturale, de la rețelele publice existente în zonă, respectiv telecomunicații de la operatorii locali.

## 2.3 Elementele cadrului natural

Teritoriul administrativ al Tasnadului este situat la marginea dealurilor vestice ce coboara in Campia de Vest, existând astfel doua forme de relief predominante, campia si dealurile, cu inaltimi de 200-220 m altitudine.

Principalele vai care strabat teritoriul sunt Valea Cehalului (18.8 km) cu afluentii: Valea Neagra (3.7 km), Valea Ratului (3.7 km), paraurile Ciripicean (9.7 km), Chechet (16.3 km), Micau (5.2 km) si alte vai cu alpii parasite.

Pe teritoriul orașului Tășnad au fost puse în evidență, prin foraje, acviferele de ape subterane, fie cu caracter potabil, fie minerale, de tip bicarbonatat, clorurate, sodice, hipertermale.

Teritoriul administrativ al orașului Tășnad posedă însemnate resurse de apă, având în subsol un important zăcământ hidro-termo-mineral utilizat în scopuri de agrement și balneare.

Zăcământul hidromineral este cantonat într-un acvifer aflat sub presiune și exploatat printr-un foraj de mare adâncime (1354 m), apa geotermală fiind recomandată a se utiliza în curele externe. Forajul este executat înca din anul 1978. Apa termală, utilizată în bazinele Stațiunii Tășnad, prezintă



următoarele caracteristici: *mineralizarea totală* de 9.846,3 mg/l; pH: 7,5; *anioni*: Cl<sup>-</sup>, HCO<sub>3</sub><sup>-</sup>, SO<sub>4</sub><sup>2-</sup>, NO<sub>3</sub><sup>-</sup>, I<sup>-</sup>, Br<sup>-</sup>; *cationi*: Na<sup>+</sup>, Ca<sup>2+</sup>, NH<sub>4</sub><sup>+</sup>, Mg<sup>2+</sup>, K<sup>+</sup>, Fe<sup>2+</sup>; *acid boric* (HBO<sub>2</sub>); *acid silicic* (H<sub>2</sub>SiO<sub>3</sub>). Apa analizată din punct de vedere chimic și microbiologic, conform Raportului de Încercări nr. 47/2007, al I.N.R.M.F.B București, poate fi utilizată în cură externă în următoarele afecțiuni: reumatismale degenerative, reumatismale abarticulare, neurologice periferice cronice, ginecologice cronice (în afara puseelor inflamatorii), afecțiuni posttraumatice, boli asociate (boli profesionale, endocrine, boli de metabolism).

Debitul acestor cursuri de apă este variabil, puternic primăvara, la topirea zăpezilor și aproape de secare, în perioada lunilor de vară. În zona sud-vestică a orașului sunt amenajate două lacuri de baraj, pentru regularizarea apelor provenite din viituri.

#### **a. Clima**

Clima zonei este continental-moderata de câmpie.

Desi ecartul dintre temperaturile maxime (35 grade C) si temperaturile minime (-31 grade C) este mare, in majoritatea anului domina aerul temperat. Temperatura medie anuala este ridicata de circa 9,5 - 9,6 grade C.

Fenomenele specifice iernii au o durata relativ redusa, stratul de zapada acoperind intermitent si discontinuu terenul.

Cantitatea medie anuala a precipitatiilor atmosferice este de 765-780 mm/an. Ploile cad la intervale mari, fiind abundente si in general de scurta durata.

Directia predominanta a vânturilor este nord-vest cu intensitate slaba, moderata, intensitatea

#### **b. DATE TOPOGRAFICE**

Topografic terenul este plan, nu prezintă denivelări semnificative

#### **b. DATE GEOTEHNICE**

Pe teritoriu administrativ Tasnad, solul este format din depozite sedimentare afanate, argiloase, lutoase sau nisipoase fiind soluri combinate brune si cenusii, uneori podzolice, cernoziom.

Compozitia geologica a terenului este teren vegetal si argila galben-roscata prafoasa. Fundarea constructiilor se poate face in stratul de argila la adancimea de -1,10 m cu p.a. = 2,10 pana la 2,85 kg/mp. Nivelul apei freaticice se gaseste la -5, -8 m fata de cota terenului si nu este potabila. Apa potabila se gaseste la adancimea de -200;-250 m.

Zona Tasnadului se incadreaza in gradul E de seismicitate.

Valea Cehalului, in perioada de primavara – vara, la ploile abundente si de scurta durata, iese din albiei atat datorita cursului sinuos, dar si datorita albiei.

Difrenta mare de nivel, structura solului, exploatarea unor zacaminte de argila (fara a lua masura de siguranta), defrisarea unor livezi au dus la aparitia in zona orasului Tasnad a 3 zone cu riscuri de alunecari, una in zona de nord (fabrica de corpuri ceramice si cimitir), in zona de sud-vest (Dealul Pisicii) si in zona de sud (cariera de argila in zona viilor).





## 2.4 Circulația

Zona studiată se află în extravilanul orașului Tășnad, în partea sud-vestică, la limita intravilanului existent.

Accesul la teren se realizează din drumul județean 191, strada Ștefan cel Mare.

Drumul județean este asfaltat, în momentul de față Drumul județean nu dispune de trotuare sau piste de bicicliști pe nicio parte a drumului.

Se propune realizarea a 2 accese separate direct din drumul județean ce cele două parcele din care se compune amplasamentul studiat.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are destinația de arabil în extravilan conform extrasele C.F. anexate, și este liber de orice construcție.

Suprafața terenului studiat este de 5 200 mp din care Suprafața terenului reglementat prin acest PUZ este de 4 307 mp, restul terenului fiind ocupate de suprafețe de terenuri necesare pentru a studia relația cu vecinătățile și zonele de servitute.

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Nr. crt.	Denumirea zonei	Suprafața	
		mp	%
1.	ZONA DE AGREMENT – INTRAVILAN (Ae)	0,00	0,00
2.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	893,00	17,17
3.	ARABIL EXTRAVILAN (Ae)	4 307,00	83,83
<b>TOTAL</b>		<b>5 200,00</b>	<b>100,00</b>

### Principalele disfuncționalități

- aspectul arhitectural urbanistic al zonei este nereprezentativ;
- lipsa serviciilor și dotărilor din zonă;
- terenuri neutilizate
- necesitatea dezvoltării infrastructurii de cazare și investiții care să contribuie la nivelul de atractivitate a zonei
- necesitate lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare astfel încât să fie deservite zonele pentru construcții noi.

În momentul de față pe terenul studiat nu este construit. Zona se caracterizează cu parcele lungi cu funcțiunea de arabil. Parcela aparținând beneficiarilor nu este dotată cu rețele edilitare deși pe partea vestică a străzii Ștefan cel Mare se constată existența rețelelor publice de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

## **2.6. Echipare edilitară**

### **Alimentare cu apă**

În zona studiată există rețeaua de apă dealungul străzii Ștefan cel Mare. Pentru alimentarea cu apă potabilă se propun branșamente de apă racordate la această rețea stradală existentă

### **Canalizare**

În zona studiată există rețeaua de canalizare menajeră dealungul străzii Ștefan cel Mare.

Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă prin intermediul unui racord din PVC-KG proiectat.

### **Rețele de gaz metan**

În zona studiată există rețeaua de gaz dealungul străzii Ștefan cel Mare. Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică de gaze naturale.

### **Alimentare cu energie electrică**

În vecinătatea zonei studiate se află rețeaua de distribuție de joasă tensiune – linie electrică aeriană ( L.E.A.) de 0,4 kV dealungul străzii Ștefan cel Mare. Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică existentă.

## **2.6 Probleme de mediu**

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

Amplasamentul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate.

Pe teritoriul zonei reglementate prin PUZ se află situl arheologic înscris în LMI 2015 cu codul SM-I-s-B-05197, "La sere" Așezare datată din Neolitic, Cultura Starcevo-Criș.

## **2.7 Opțiuni ale populației**

Obiectivul prezentului proiect îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru introducerea în intravilan terenului aflat în proprietatea beneficiarului și instituirea unei zone de agrement.

Având în vedere existența resurselor minerale din zonă, respectiv potențialul terenurilor din zonele imediat învecinate ștrandului, coroborate cu sursele de finanțare nerambursabile existente la momentul de față și intențiile proprietarilor de terenuri pentru realizare de investiții, se preconizează o dezvoltare iminentă a zonei în viitorul apropiat.

Dorința unanimă a populației zonei, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei, sunt:

- Îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei prin dezvoltarea infrastructurii de turism și dezvoltarea capacității de primire a zonei care în momentul de față se prezintă foarte aglomerat în sezonul turistic.

- Crearea unui aspect caracteristic funcțiunii prin reglementările stabilite.

Soluționarea acestei solicitări se va realiza în cadrul Planului Urbanistic Zonal prin stabilirea regimul



de înălțime pentru construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare precum și stabilirea indicilor de ocupare și utilizare a terenului, respectiv POT și CUT.

Elaboratorul documentației de urbanism este de acord cu solicitarea beneficiarilor fiind vorba de un teren în intravilanului existent.

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

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

S-a ținut cont de:

- Planului Urbanistic General al orașului Tășnad
- Certificatul de Urbanism nr. 81 din 14.10.2024
- Aviz de oportunitate nr. 02.19.2024
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

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. actualizată, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000.

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

Conform P.U.G. orașul Tășnad, terenul studiat se află în extravilanul localității și se învecinează cu o zonă funcțiuni mixte de recreere (M2).

Se propune *introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 4 307,00 mp și se propune o zonă de Agreement (Ap) în vederea construirii unor unități turistice de cazare. Și a unor amenajări de recreere*

Regim de înălțime: max S+P+3

P.O.T. max propus = 30 %

C.U.T. max propus = 1,50

Hmaxim la streșină = 12,00 m

Hmaxim la coamă = 15,00 m

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

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi). În urma realizării investiției zonele rămase neconstruite (min 30%) vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Noile construcții se vor realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală. Se propune amenajarea în procent cât mai mare a spațiilor verzi și plantate, în cadrul fiecărei parcele. Orice intervenție va respecta regulamentul de urbanism al zonei.



### **3.4 Modernizarea circulației**

Zona studiată se află în extravilanul orașului Tășnad, în partea sud-vestică, la limita intravilanului existent. Accesul la teren se realizează din drumul județean 191, strada Ștefan cel Mare.

Drumul județean este asfaltat, în momentul de față

Drumul județean nu dispune de trotuare sau piste de bicicliști pe nicio parte a drumului.

Se propune realizarea a 2 accese separate direct din drumul județean ce cele două parcele din care se compune amplasamentul studiat.

### **3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Prin prezentul P.U.Z. se propune structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru introducerea în intravilan terenului aflat în proprietatea beneficiarului și instituirea unei zone de agrement (Ap) în vederea construirii unor unități turistice de cazare. Și a unor amenajări de recreere.

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține unei singure Unitate Teritorială de Referință:– Zonă de Agrement (Ap), pentru care s-au prevăzut reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Terenul, în suprafața totală de 4 307 mp, va fi constituit din două loturi. Se propune realizarea a 2 accese separate direct din drumul județean ce cele două parcele din care se compune amplasamentul studiat.

#### **REGLEMENTĂRII**

##### **Amplasarea față de aliniament**

Construcțiile noi se vor retrage cu min. 12,00 m față de axul Drumului Județean din partea estică.

##### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Construcțiile noi se vor retrage de la limitele laterale a amplasamentului (S-V și N-E) cu min. 3,50 metri dar nu mai puțin de H/2 din înălțime. Clădirile se pot amplasa la 0,60 m (conf. codul civil) față de limita de proprietate între cele două parcele care alcătuiesc amplasamentul studiat.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu min. 5,00 m.

##### **Regim de înălțime**

Clădirile propuse vor avea regim de înălțime maximă S+P+3. Hmaxim streașină = 12,00 m, Hmaxim cornișă = 15,00 m.

##### **Asigurarea acceselor carosabile**

Accesul carosabil la teren se realizează din drumul județean 191, strada Ștefan cel Mare.

Se propune realizarea a 2 accese separate direct din drumul județean ce cele două parcele din care se compune amplasamentul studiat.

##### **Asigurarea acceselor pietonale**

Accesul pietonal la teren se realizează din drumul județean 191, strada Ștefan cel Mare.



### Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura specifică a funcțiilor noi propuse.

### Parcaje

Conf. HG 525/1996 nr. necesar parcări 1-4 parcări la 10 camere de cazare

Parcățile propuse se vor realiza în interiorul parcelelor. Se va asigura minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

În momentul de față se asigură câte 15 locuri de parcare pe fiecare parcelă din care 2 locuri sunt destinate pentru persoane cu dizabilități locomotoare.

TOTAL: 30 locuri de parcare din care 4 locuri pentru persoane cu dizabilități locomotoare

### Spații verzi

Suprafețele libere neocupate de construcții și circulații vor fi plantate cu arbori și însămânțate cu gazon. Se va asigura un procent minim de 30% de spații înierbate din incintă.

### Imprejmuiri

imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **1.80** m înălțime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier, plasa metalică sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,00** m înălțime

### Indici urbanistici

**POT max =30.00%**

**CUT max=1,50**

### BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

Suprafața studiată prin PUZ = 5 200,00 mp

Suprafața terenului reglementat = 4 307,00 mp

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	ZONA DE AGREMENT – INTRAVILAN (Ae)	0,00	0,00	4 307,00	83,83
2.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	893,00	17,17	893,00	17,17
3.	ARABIL EXTRAVILAN (Ae)	4 307,00	83,83	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>5 200,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5 200,00</b>	<b>100,00</b>

### BILANȚ TERITORIAL IN INTEIORUL PARCELEI:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	Construcții propuse – unități de cazare	1 292,00	30,00
2.	Alei carosabile / parcări	492,80	11,43
3.	Alei carosabile / pietonale	797,50	18,52
4.	Alei carosabile - parcări	432,50	10,05
5.	Zone înierbate/spații plantate	1 292,10	30,00
<b>TOTAL</b>		<b>4 307,00</b>	<b>100,00</b>

Notă: Pe terenul propus în intravilan de 4 307 mp, suprafața propusă pentru decopertare compusă din clădiri/dotări tehnico edilitare, căi de circulație rutieră este de 3 014,90 mp, iar zonele verzi sunt de 1 292,10 mp.



### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. Alimentare cu apă**

În zona studiată există rețeaua de apă dealungul străzii Ștefan cel Mare din țevă de azbociment cu D=100mm. Pentru alimentarea cu apă potabilă se propun branșamente de apă racordate la această rețea stradală existentă

#### **3.6.2. Canalizare**

În zona studiată există rețeaua de canalizare menajera dealungul străzii Ștefan cel Mare.

Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă prin intermediul unui racord din PVC-KG proiectat.

#### **3.6.3. Canalizare pluvială**

Sunt două tipuri de ape pluviale. Sunt apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperișul clădirilor și de pe terenurile de sport, respectiv sunt cele provenite de pe platforma parcarilor.

Pentru rezolvarea evacuării apelor pluviale conventional curate de pe acoperișuri se propune racordarea burlanelor la canalizarea pluvială proiectată prin intermediul cărora vor fi rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere cu sifon și depozit și în mod obligatoriu vor fi dirijate spre un separator de nisip și hidrocarburi pentru a asigura curățirea mecanică acestor ape înaintea deversării rețeaua publică de canalizare.

#### **3.6.4. Rețele de gaz metan**

În zona studiată există rețeaua de gaz dealungul străzii Ștefan cel Mare. Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică de gaze naturale.

#### **3.6.5. Alimentare cu energie electrică**

În vecinătatea zonei studiate se află rețeaua de distribuție de joasă tensiune – linie electrică aeriană ( L.E.A.) de 0,4 kV dealungul străzii Ștefan cel Mare. Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică existentă.

### **3.7 Protecția mediului**

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din plastic care vor fi ridicate conform unui grafic de către serviciile de salubritate, pe baza unui contract de prestări servicii. Acestea se vor transporta și se vor depozita la o rampă de gunoi autorizată.

După executarea lucrărilor de construcții se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică. Se propune amenajarea terenului rămas liber cu spații verzi, plantații de arbori și arbuști.

Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare existentă din zonă.

Apele pluviale de pe platforma parcarilor vor trece printr-un separator de ulei și deznisipator și vor fi deversate în rigolele nou proiectate.

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

Prin soluția propusă nu se vor realiza obiective de utilitate publică.



**SC SPaKK GROUP SRL**

0744-871048; 0742-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



### 3.9 Circulația terenurilor

Prin soluția propusă nu se aduc modificări asupra proprietății terenurilor.

### CONCLUZII

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor tehnice în vigoare, cât și dorinței beneficiarului, iar construcția și plantațiile propuse oferă atât un aspect urban mai plăcut cât și un confort pentru terenul studiat.

La proiectarea, autorizarea și executarea lucrărilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu precum și legislația existentă pentru funcțiunile propuse.

Întocmit,

arh. Keresztes-Szóke Levente





SC SPaKK GROUP SRL

0744-871048; 0742-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



## Volumul II

# **REGULAMENT ZONAL DE URBANISM**

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN – ZONA DE AGREMENT**

**extravilan Tășnad, str. Ștefan cel Mare, nr. cad. 112241, nr. cad. 112242**

### **Cuprins**

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

#### **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

#### **3. ZONIFICARE FUNCIONALĂ**

- 3.1 Unități și subunități funcționale
- 3.2 Funcțiuni
- 3.3 Interdicții
- 3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice
- 3.5. Utilizări permise:
  - 3.6. Utilizări interzise
  - 3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament
  - 3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 3.9. Circulații și accese
  - 3.10. Staționarea autovehiculelor
  - 3.11. Regimul de înălțime
  - 3.12. Aspectul exterior a clădirilor
  - 3.13. Condiții de echipare edilitară
  - 3.14. Împrejmuiri
  - 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
  - 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
  - 3.17. Plantații





## **1. DISPOZITII GENERALE**

### **1.1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Certificatul de Urbanism nr. 81 din 14.10.2024
- Aviz de oportunitate nr. 02.19.2024
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

### **1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:**

Prezentul Regulament însoțește Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și a Ghidului de aplicare a acestuia aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000. După aprobarea prezentului Regulament prevederile acestuia sunt obligatorii, iar orice modificare a acestuia se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai după aprobarea acestuia.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE:**

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul Regulament se aplică în intravilanul orașului Tășnad, județul Satu Mare, pe o suprafață de teren de 4 307,00 mp.

Pe terenul proprietate se dorește schimbarea funcțiunea actuale a terenurilor proprietate privată în suprafață de 4 307 mp de Arabil extravilan (Ae) în Zonă de Agremen (Ap), asigurarea acceselor și asigurarea echipării edilitare.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :**

**Salubritatea** :Întreaga suprafață a zonei studiate va fi menținută în stare salubră de către proprietari, persoane fizice sau juridice prin colectarea deșeurilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Pentru zona studiată deșeurile menajere vor fi colectate în pubele amplasate pe terenul proprietate, într-o zonă accesibilă.



Toate deșeurile vor fi gestionate de către o Societate specializată și se vor transporta la rampa de gunoi menajer a localității.

**Prevenirea incendiilor :**

Construcțiile propuse vor avea minim gradul III de rezistență la foc.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri prevăzute în legislație, în caz contrar se vor aplica măsuri compensatorii conf. Normelor.

**2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :**

**Stabilitatea construcțiilor :**

Se vor respecta cu strictețe adâncimea și condițiile de fundare specificate în studiul geotehnic, indicate și în planșe.

**2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :**

Construcțiile noi se vor retrage cu min. 12,00 m față de axul Drumului Județean din partea estică.

Construcțiile noi se vor retrage de la limitele laterale a amplasamentului (S-V și N-E) cu min. 3,50 metri dar nu mai puțin de H/2 din înălțime. Clădirile se pot amplasa la 0,60 m (conf. codul civil) față de limita de proprietate între cele două parcele care alcătuiesc amplasamentul studiat.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelor cu min. 5,00 m.

**2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

Se va asigura accesul corespunzător atât pietonal cât și auto la drumurile publice.

**2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară :**

Soluțiile tehnice propuse pentru echiparea edilitară a zonei sunt obligatorii pentru toți investitorii din zonă (conform planșei Reglementări – echipare edilitară).

Asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, gaze, energie electrică după caz se va face pe cheltuiala investitorilor.

**2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții :**

Parcelarul este stabilit prin actualul P.U.Z., în planșa de reglementări. Orice modificare ulterioară a parcelarului se va face pe baza unui P.U.D.

În subzona propusă, parcelele vor avea suprafețe conf. planșa de reglementări urbanistice.

**2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii :**

Suprafețele libere neocupate de construcții și circulații vor fi plantate cu arbori și însămânțate cu gazon. Se va asigura un procent minim de 30% de spații înierbate din incintă.

**2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

**3.1. Unități și subunități funcționale :**

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone și subzone funcționale :

1. Zonă de agrement (Ap)
2. Zona căilor de comunicație rutieră (Cr)
3. Zonă pentru echipare edilitară (Te)
5. Zona spații plantate (SP)



### **3.2. Funcțiuni**

#### **- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE**

CR – Căi de comunicație rutieră

#### **- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- Arabil extravilan – S= 4 307 mp

#### **- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE**

- Agreement (Ap)

### **3.3. Interdicții**

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

### **3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice**

- zonă de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu - Sit arheologic înscris în LMI 2015 cu codul SM-I-s-B-05197, "La sere" Așezare datată din Neolitic, Cultura Starcevo-Criș.

### **3.5. Utilizări permise:**

- Ap – Agreement - S+P+3
- CR - circulații rutiere și pietonale
- TE- lucrări tehnico-edilitare
- SP - spații plantate

### **3.6. Utilizări interzise**

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

### **3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Construcțiile noi se vor retrage cu min. 12,00 m față de axul Drumului Județean din partea estică.

### **3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Construcțiile noi se vor retrage de la limitele laterale a amplasamentului (S-V și N-E) cu min. 3,50 metri dar nu mai puțin de H/2 din înălțime. Clădirile se pot amplasa la 0,60 m (conf. codul civil) față de limita de proprietate între cele două parcele care alcătuiesc amplasamentul reglementat.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu min. 5,00 m.

### **3.9. Circulații și accese**

Parcelele sunt construibile numai în măsura în care se asigură acces direct de la drumul public.

### **3.10. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Parcările propuse se vor realiza în interiorul parcelelor.

Se va asigura minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### **3.11. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime este maxim S+P+3 niveluri.

Hmaxim la streșină = 12,00 m

Hmaxim la coamă = 15,00 m



**SC SPaKK GROUP SRL**

0744-871048; 0742-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



### 3.12. Aspectul exterior a clădirilor

Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă sau acoperiș terasă și se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru învelitoare.

Se interzice folosirea firmelor luminoase cu lumină pulsatorie.

### 3.13. Condiții de echipare edilitară

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

### 3.14. Împrejmuiri

împrejmuirile vor fi spre strada de maxim **1.80** m înaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier, plasa metalică sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,00** m înaltime

### 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 30,00 %

### 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max. = 1,50 ADC/mp

### 3.17. Plantații

Suprafețele libere neocupate de construcții și circulații vor fi plantate cu arbori și însămânțate cu gazon. Se va asigura un procent minim de 30% de spații înnierbate din incintă.

Întocmit,

arh. Keresztes-Szóke Levente

