



**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. 282 / 2022

**P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ  
INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS), UNITATI DE PRODUCTIE  
SI DEPOZITARE (ID), pe strada Aurel Vlaicu,  
mun. Satu Mare, judetul Satu Mare**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:  
S.C. RATIO TERM 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)

P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ  
INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS),  
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (ID),  
pe strada Aurel Vlaicu,  
mun. Satu Mare, judetul Satu Mare  
FAZA : P.U.Z.

**LISTA DE SEMNATURI**

- ȘEF PROIECT

arh.urb. Violeta Iuoraș

-----

- PROIECTAT

arh.urb. Violeta Iuoraș

-----

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : august 2022



## BORDEROU

### 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 localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare**.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
  - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
  - Date statistice.....
  - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică 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 poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația**.....
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
  - Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....



## **2.5. Ocuparea terenurilor.....**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor 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, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

## **2.6. Echipare edilitară.....**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

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

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale și 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 potențialului balnear și turistic – după caz.....

## **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.....**

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....

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



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

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

### **3.7. Protecția mediului.....**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și 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 peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

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

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

## **5. ANEXE**

### **B. PIESE DESENATE**

A01. Plan de încadrare în localitate	sc. -//-
U01. Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 1500
U02. Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1500
U03. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 1500
E 01. Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 1500
U04. Ilustrare urbanistică	sc. -//-

Intocmit,  
arh. urb. Iuoras Violeta



## VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Zonă Mixtă Instituții și Servicii (Is), Unitati De Productie Si Depozitare (Id), Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *S.C. RATIO TERM S.R.L.*

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

Data elaborării : *august 2022*

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*Plan Urbanistic Zonal - Zonă Mixtă Instituții și Servicii (Is), Unitati De Productie Si Depozitare (Id), Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu ( Drumul National DN19A / Drumul International E 81 ) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarului.

Parcela este inscrisa in Extrasul de C.F.nr. 160198 cu nr cad. 160198 – avand categoria de folosinta arabil si se afla in extravilanul mun. Satu Mare. Terenul are o suprafata de 10 000 mp conform extrasului C.F. susmentionat.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ în vederea introducerii parcelei în intravilan și reglementarea ei urbanistica. Se propun functiuni de institutii si servicii si unitati de productie si depozitare.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează parcela studiata, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

#### 1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. top. Szabo Andras.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si 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, 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 extravilanul mun. Satu Mare, respectiv în zona vestică a localității, având ca și vecinătăți :

- la nord – canal de desecare și strada DN 19A
- la est – teren extravilan
- la sud – canal de desecare Hc 250 și drum de exploatare
- la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, are o formă regulată în plan, este neîmprejmuit și neconstruit. În apropierea zonei studiate în partea nord - vest există o unitate de servicii / industrială reglementată și există un teren cu documentație urbanistică ( PUZ ) în curs de elaborare pentru realizarea unei zone Ui/IS. Pe partea de nord-est peste drum există o incintă reglementată ca și instituții și servicii.

### 2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord-vest a unității administrative a municipiului.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Accesul se face de pe drumul existent – DN 19A / E81, folosind două podete existente.

Pe amplasament studiat nu există dotări de alimentare cu apă, electricitate, telefonie și gaz.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.

#### Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Câmpia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parase fiind evidente.

#### Topografia



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

#### Clima

Orașul 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. 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 hidrografică

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.

#### **2.4.Circulația**

Terenul are latura nord-est paralela cu drum de acces ( Dn 19A / E81 ). Accesul la terenul studiat se face prin doua podete existente.

#### **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată  
Terenul studiat are categoria de folosinta teren arabil extravilan, este liber de constructii si de retele de utilitati.
- Relaționări între funcțiuni  
În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este agricol extravilan, liber de constructii si nu este cultivat.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Nu exista constructii pe terenul studiat.
- Aspecte calitative ale fondului construit  
Nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine  
In apropierea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, si retea de electricitate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine  
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități  
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
  - Regimul economic al terenului este – teren arabil extravilan
  - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat
  - Existenta unor terenuri necultivate





## **2.6.Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității  
Alimentarea cu apă  
În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul drumului de acces.  
Canalizarea  
În zona există rețele de canalizare – conductă de refulare sub presiune.  
Alimentarea cu energie electrică  
În zona există rețea de electrică LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 85 m.  
Alimentarea cu gaze naturale  
În zona nu există rețele de gaz.  
Telefonie  
Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

## **2.7.Probleme de mediu**

- Relația cadrul natural – cadrul construit  
Cadrul natural este neconstruit fiind un teren extravilan.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- 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  
Zona de protecție Dn 19 A / E 81.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz  
Nu e cazul.

## **2.8.Optiuni ale populației**

Opțiunile populației se citează cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejmuire a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

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

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

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Zonă Mixtă Instituții și Servicii (Is), Unități De Producție Si Depozitare (Id), Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Județul Satu Mare*

În apropierea terenului studiat a fost elaborat și aprobat alte PUZ-uri ( HCL108/



2015, HCL 149/2016 ).

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

Zona studiată în prezenta documentație este situată în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementări urbanistice pentru această zonă.

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

Zona studiată este un teren extravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Terenul este poziționat cu latura nord-estică cu front la drum existent –DN 19A / E81. Accesul se va face de pe aceștea printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice construcție, având categoria de folosință de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea în intravilanul localității a suprafeței studiate, schimbarea categoriei de folosință a terenului și reglementarea urbanistică. Se propune construirea unor construcții cu funcțiuni de unități industriale, de depozitare cu funcțiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

#### Indici urbanistici:

POT<sub>existent</sub> = 0,00 %

POT<sub>propus</sub> = 70,00 %

Regimul de înălțime:

CUT<sub>existent</sub> = 0,00

CUT<sub>propus</sub> = 1,40

Parter – Parter +1 etaj

### **BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUAȚIA EXISTENTĂ		INTRAVILAN SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>TEREN STUDIAT</b>	10 000	100 %	-	-
Teren arabil	10 000	100%	-	-
<b>IS/UIUD - institutii servicii, zona industrială și depozitare</b>	-	-	<b>10 000</b>	<b>100%</b>
zona construibilă max.	-	-	7 000	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 000	10 %
spații verzi min.	-	-	2 000	20 %
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>

Nota : Pe suprafața propusă în intravilan de 10 000 mp, suprafața propusă pentru decopertare compusă din construcții, dotări tehnico-edilitare, cai de circulații, platforme este de 8 000 mp, iar zonele verzi sunt 2 000 mp.



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

#### Alimentarea cu apa

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul drumului de acces. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua strădala municipală.

#### Canalizarea incintei

În zona studiată există rețea de canalizare. Se propune extinderea rețelei existente până la parcela studiată și bransarea clădirilor viitoare.

#### Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de medie tensiune LEA 20 Kv, care se află la o distanță de aprox 85 m. Se propune extinderea rețelei până la terenul studiat, amplasarea unui transformator și bransarea clădirilor viitoare.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de alimentare cu gaz metan. Încalzirea clădirilor noi propuse și dotarea cu apă caldă menajeră necesară se vor asigura prin centrale electrice sau prin centrale termice pe combustibil solid.

#### Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă .

### **3.7. Protecția mediului**

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

#### Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și supraterane. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

#### Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

#### Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

#### Protecția solului și subsolului

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

- 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 salubritatea teritoriului din zona studiată.

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, Ordinele Min. Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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 de unitate industrială va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.



## 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)

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate  
Nu este cazul.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana  
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear  
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicare si al rețelilor edilitare majore
  - Stabilirea zonei de protecție a drumului national DN 19A – drum international E81 ( 33,50 m – 33,50 m din ax )

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente si spațiilor verzi de protecție

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.3 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

#### **Circulația terenurilor**

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Nu este necesara circulatia terenurilor.

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

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni : regimul economic se schimba din teren arabil extravilan in categoria de folosinta curti constructi intravilan cu destinatie de : IS/ UI/ ID .

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, O.U.G. 195/2005 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 / structura metalica, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă/panouri sandwich) 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 investitori**

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

<b>Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei</b>					
<b>ETAPA</b>	<b>CATEGORIA DE COST</b>			<b>CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR</b>	<b>CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA</b>
<b>1.0</b>	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	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	-
<b>2.0</b>	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	-
<b>3.0</b>	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	-
<b>4.0</b>	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	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)

		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	-
<b>5.0</b>	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA 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



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

### **Plan Urbanistic Zonal - Zonă Mixtă Instituții și Servicii (Is), Unitati De Productie Si Depozitare (Id), Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Rolul R.L.U.**

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.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

##### **1.2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 2004 – cu completari ulterioare - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ C.M. –007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel :

- Constituția României
- Codul Civil



## 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. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- OUG nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ
- Ordonanta nr. 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea nr. 33/1994 republicată 2011-privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică

- Legea nr. 10/1995 republicată 2016 - privind calitatea în construcții
- OUG nr. 195/2005 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 republicată 2015 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 138/2004 - privind îmbunătățirile funciare
- Ordonanta nr. 68/1994 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- OUG nr. 105/2001 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 46/2008 republicată 2015 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 481/2004 republicată 2008 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 363/2006 - de aprobare a PATN - secțiunea I - Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Ordonanța de urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor
- HGR 930/2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- HGR 571/2016 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
- Ord. Min. Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației
- Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HGR 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

### **1.3.Domeniul de aplicare**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul extravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).





### Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1998, Legea 138/2004, Ordonanța nr. 68/1994, OUG nr. 105/2001, Legea 107/1996, Ordonanța nr. 43/1997.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M. Sănătății nr. 1030/2009 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 119/2014.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100-1/2013 și normelor PSI.
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).

Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994

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

Prin documentație se precizează și delimitează lotul destinat funcțiunea de unitati industriale si de depozitare cu functiuni complementare, reglementata din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan (se propune introducerea suprafeței studiate în intravilan).

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan.

### **2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

#### Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.



- *utilizări permise :*

- toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin PUZ, a normelor specifice funcțiunilor și unitatilor înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

## **2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public** **Expunerea la riscuri naturale**

Din punct de vedere seismic, amplasamentul cercetat conform P100 – 92, se încadrează în zona “F”, având  $K_s = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- OUG nr. 195/2005 - privind protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 138/2004 - legea îmbunătățirilor funciare
- Ordinul M.Sănătății 119/2014 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-1/2013 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

## **2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie răspundere, dacă adopta măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap. 2, pct. 2.2.3.

Pe parcela existentă a fost stabilit un perimetru posibil pentru construire și anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

nr. cad. 160198 = 10 000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 7\ 000$  mp, cu destinație propusă de IS/UI/UD

- construcții cu regim de înălțime P –P înalt - P+1

înălțime max. posibilă = 12,50m față de cota teren natural existent

- retragerea față de limitele de proprietate – conform plansei Reglementari, a Codului Civil și Regulamentului General de Urbanism.

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, și parcarea mașinilor se vor rezolva pe proprietate privată

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 114/2014 și în SR 6221 - iluminatul natural al încăperilor.



#### Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” .

#### Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil.

#### Indici urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

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

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apărținătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți :

**POT= 70,00 %**

**CUT= 1,40**

**Zona verde min. : 20,00%**

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

Terenul este poziționat cu frontul nord-estic paralel la drumul existent DN19A – E81. Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

#### **2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Se va executa racordarea la rețelele de utilitati, în condițiile legislației în vigoare.

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

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996 și nu va fi modificată.

#### **2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ și de marcarea a traseelor majore de circulație, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 20,00 % din suprafața parcelei.

Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime.

Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

### **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **A. FUNCȚIUNI**

##### **Funcțiuni existente menținute**

- nu sunt

##### **Funcțiuni noi propuse**

- IS / ID / UI – institutii și servicii, unitati industriale și de depozitare



**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)

- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

### **B. INTERDICȚII**

#### **Interdicții definitive**

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

### **C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE**

- drum național – DN 19A / internațional E 81
- zona de protecție a canalelor de desecare

### **D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

#### **• utilizări permise:**

- construcții P – P înalt – P+1E
- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-edilitare.

#### **• utilizări interzise :**

- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile

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

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca avem functiuni propuse, nu au fost prevazute subunitati functionale.

## **5,UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

Terenul de amplasament se afla in partea de vest a intravilanul mun. Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea functiunea terenului din "teren extravilan - arabil" in "curti constructii intravilan " – "IS/UI/ID".

Pentru zona studiata se aplica:

#### **Indicii urbanistici propusi :**

***POT=70,00 %***

***CUT= 1,40***

***Zona verde min. : 20,00%***

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil.

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

**ÎNTOCMIT,**  
arh. Urb Violeta Iuoras